



POUVOIR JUDICIAIRE

AC/106/2026

DAAJ/86/2026

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU LUNDI 8 JUIN 2026

Statuant sur le recours déposé par :

Monsieur A_____, domicilié c/o **B**_____, _____ [GE],

contre la décision du 26 janvier 2026 de la vice-présidence du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 18 juin 2026.

EN FAIT

A. a. A_____ (ci-après : le recourant) était copropriétaire avec son épouse de la parcelle no 1_____ à C_____ [GE], où se trouvait une villa avec piscine et jardin.

b. Le 8 mars 2022, le recourant a conclu un contrat de bail de durée déterminée portant sur cette villa pour la période du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2024. Le loyer était fixé à 24'500 fr. par mois ou 294'000 fr. par an.

Le montant total des deux années de loyer, soit 588'000 fr., devait lui être versé avant l'entrée dans les locaux, ce qui a été exécuté.

c. Le contrat de bail prévoyait que plusieurs charges étaient couvertes par le loyer (abonnements et taxes, production et consommation d'eau chaude et de chauffage, mazout à hauteur de 6'000 fr. par an, entretien de la chaudière et du brûleur, détartrage du bouilleur, maintenance des canalisations et drainage, ramonage annuel, contrat annuel concernant l'alarme, entretien du jardin et de la piscine et nettoyage hebdomadaire de la maison).

d. En septembre 2022, à la suite d'une poursuite en réalisation du gage immobilier initiée en août 2021, la parcelle du recourant a été mise en vente aux enchères publiques.

Le bien-fonds a été adjugé le 6 décembre 2022 à D_____, propriétaire de la parcelle voisine, au prix de 6'500'000 fr.

e. Le recourant a déposé une plainte à l'encontre de la vente aux enchères et de l'adjudication, qui a été rejetée.

f. Le 14 décembre 2023, D_____ a été inscrite au registre foncier comme nouvelle propriétaire de la parcelle.

g. Par courrier du 10 février 2023, D_____ a mis en demeure le recourant de lui verser, dans un délai de dix jours, la part des loyers perçus d'avance à compter de la période où elle était devenue propriétaire, soit depuis le 6 décembre 2022.

h. Le 26 octobre 2023, D_____ a requis avec succès le séquestre du prix de vente de la villa – consigné en mains de l'Office des poursuites dans le cadre de la procédure de divorce entre le recourant et son épouse – en lien avec sa créance en remboursement des loyers.

i. Le 22 décembre 2023, D_____ a formé une action en reconnaissance de dette et en validation du séquestre à l'encontre du recourant (C/2_____/2023).

Elle a conclu à la condamnation du recourant à lui verser un montant de 387'258 fr. avec intérêts, correspondant aux loyers reçus pour la période du 6 décembre 2022 au 31 mars 2024, et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer formée par le recourant.

j. Par jugement JTPI/16186/2025 du 26 novembre 2025, le Tribunal de première instance a fait droit aux conclusions de D_____.

Il a considéré que le contrat de bail portant sur la villa du recourant avait été transféré à D_____ le 6 décembre 2022, date à laquelle elle était devenue propriétaire de la parcelle par adjudication. En conséquence, les loyers pour la période du 6 décembre 2022 au 31 mars 2024 lui étaient dus, de sorte que le recourant s'était enrichi de manière illégitime d'un montant total de 387'258 fr., la cause ayant justifié le paiement anticipé des loyers ayant définitivement cessé au moment de l'adjudication de la parcelle. Les remboursements de dettes, notamment hypothécaires, au moyen des loyers perçus à tort ne pouvaient être portés en déduction, le recourant demeurant enrichi à hauteur du montant des dettes acquittées. Le recourant avait en outre échoué à prouver la réalité des travaux qu'il avait allégué avoir fait effectuer en vue de la location de la villa, de même que le paiement des montants prétendument acquittés ce titre. En tout état, les travaux accomplis avaient apporté une plus-value à la propriété dont avait bénéficié le recourant à travers du prix de vente encaissé. De même, le recourant n'avait produit aucune pièce démontrant qu'il se serait effectivement acquitté des factures de charges relatives à la villa qu'il a produites, aucun avis de débit n'ayant été versé à la procédure. Enfin, la bonne foi du recourant ne pouvait être admise, dès lors qu'il avait connaissance de l'adjudication de la parcelle du 6 décembre 2022 ainsi que du risque, en cas de rejet de sa plainte, de perdre sa qualité de bailleur. En outre, l'éventualité d'une vente forcée de la parcelle était connue depuis l'introduction de la procédure en réalisation du gage en 2021.

k. Par acte du 12 janvier 2026, le recourant a formé appel contre ledit jugement auprès de la Cour de justice, concluant à son annulation et au déboutement de D_____ de ses conclusions.

Il a en substance fait valoir que D_____ n'avait pas indiqué reprendre à sa charge les obligations économiques résultant du contrat de bail, qu'elle avait connaissance dudit contrat lors de l'adjudication ainsi que du versement anticipé des loyers y relatifs et qu'elle ne s'était pas acquittée des factures à charge du bailleur selon le contrat de bail. Elle n'était au demeurant devenue propriétaire qu'en date du _____ décembre 2023, date de l'inscription de l'adjudication du 6 décembre 2022 au registre foncier. L'existence d'un enrichissement a en outre été retenu à tort, compte tenu des dépenses, expressément alléguées en première instance, qu'il a assumées en lien avec la location de la villa antérieurement à l'adjudication, le Tribunal ayant procédé à cet égard à une mauvaise appréciation des preuves. Il ne pouvait être exigé de lui qu'il apporte une preuve exhaustive des dépenses acquittées dès lors qu'il appartenait à D_____ d'établir l'existence et l'étendue de l'enrichissement allégué. Par ailleurs, les loyers litigieux ont été versés sur la base d'un contrat de bail valablement conclu, de sorte qu'un enrichissement illégitime ne saurait être retenu. Enfin, aucune mauvaise foi ne saurait lui être reprochée, cette question étant de surcroît sans pertinence dès lors que l'existence d'un enrichissement n'est pas établie.

Le recourant a produit des pièces nouvelles destinées à établir le coût des travaux effectués en vue de la location de la villa ainsi que le paiement effectif de diverses dépenses relatives à celle-ci. Selon lui, ces pièces sont recevables dès lors qu'elles visent à établir des faits déjà allégués en première instance et qu'il ne s'était rendu compte qu'à la lecture de la motivation du jugement attaqué de la nécessité de produire des moyens de preuves complémentaires relativement aux dépenses assumées dans le cadre du contrat de bail, ce qu'il ne pouvait anticiper.

B. a. Le 12 janvier 2026, le recourant a sollicité l'assistance juridique pour la procédure d'appel susmentionnée.

b. Par décision du 26 janvier 2026, notifiée le 30 du même mois, la vice-présidence du Tribunal civil a rejeté ladite requête d'assistance juridique précitée, au motif que les chances de succès de l'appel apparaissaient très faibles.

Elle a considéré que le Tribunal avait retenu à juste titre que D_____ était devenue propriétaire de la parcelle du recourant lors de l'adjudication du 6 décembre 2022, cette date étant déterminante conformément à l'art. 656 al. 2 CC. En outre, le recourant ne parvenait pas à prouver qu'il se serait acquitté de dépenses ayant entraîné son dessaisissement du montant réclamé. Les nouvelles pièces qu'il a produites afin d'établir qu'il aurait assumé de nombreux travaux et charges en lien avec la location de la villa ne semblaient pas recevables, dès lors qu'elles existaient déjà avant l'introduction de la procédure de première instance et que rien n'empêchait le recourant de les produire. Le fait qu'il ne savait pas qu'il devait les produire n'était pas un argument recevable, nul n'étant censé ignorer la loi.

C. a. Par acte déposé le 5 février 2026 à la présidence de la Cour de justice, le recourant a formé recours contre ladite décision, concluant à son annulation, à sa mise au bénéfice de l'assistance juridique pour la procédure d'appel pendante devant la Cour de justice ainsi que pour la présente procédure de recours et à l'octroi de l'effet suspensif.

Il a également, le même jour, déposé une "*note complémentaire*", complétant la motivation de son recours.

b. La vice-présidence du Tribunal civil a renoncé à formuler des observations.

c. Par pli du 16 février 2026, le recourant a été informé de ce que la cause était gardée à juger.

D. Par décision du 13 janvier 2026, le recourant a été invité à fournir une avance de frais de 18'000 fr. pour la procédure d'appel initiée par ses soins.

Le 19 février 2026, le recourant s'est acquitté de l'avance sollicitée.

EN DROIT

- 1. 1.1** En tant qu'elle refuse l'assistance juridique, la décision entreprise, rendue en procédure sommaire (art. 119 al. 3 CPC), est sujette à recours auprès de la présidence de la Cour de justice (art. 121 CPC et 21 al. 3 LaCC), compétence expressément déléguée à la vice-présidente soussignée sur la base des art. 29 al. 5 LOJ et 10 al. 1 du Règlement de la Cour de justice (RSG E 2 05.47). Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours (art. 321 al. 1 CPC) dans un délai de dix jours (art. 321 al. 2 CPC et 11 RAJ).

1.2 En l'espèce, le recours et son complément sont recevables pour avoir été interjetés dans le délai utile et en la forme écrite prescrite par la loi.

- 2. 2.1** L'instance de recours cantonale peut tenir compte d'éléments nouveaux qui rendent sans objet le recours (ATF 145 III 422 consid. 5.2; 137 III 614 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_332/2021 du 5 juillet 2022 consid. 2.4).

2.2 L'assistance judiciaire comprend l'exonération d'avances et de sûretés (art. 118 al. 1 let. a CPC), l'exonération des frais judiciaires (let. b) et la commission d'office d'un conseil juridique par le Tribunal lorsque la défense des droits du requérant l'exige (let. c, 1ère phrase).

2.2.1 Selon la jurisprudence de la Cour, une requête d'assistance judiciaire visant à obtenir l'exonération de l'avance de frais devient sans objet lorsque ladite avance a été acquittée (DAAJ/119/2025 du 19 septembre 2025 consid. 2.1.2; DAAJ/33/2020 du 22 avril 2020 consid. 3.2).

2.2.2 D'après la jurisprudence, il se justifie en principe de désigner un avocat d'office à l'indigent lorsque sa situation juridique est susceptible d'être affectée de manière particulièrement grave. Lorsque, sans être d'une portée aussi capitale, la procédure en question met sérieusement en cause les intérêts de l'intéressé, il faut en sus que l'affaire présente des difficultés de fait ou de droit que le requérant ou son représentant légal ne peuvent surmonter seuls (ATF 144 III 299 consid. 2.1; 130 I 180 consid. 2.2 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 4A_331/2021 du 7 septembre 2021 consid. 4.1; 4A_301/2020 du 6 août 2020 consid. 3.1 et les réf. citées).

En appel, les parties doivent présenter de manière complète les griefs contre la décision attaquée dans le délai d'appel, respectivement dans la réponse à l'appel; un éventuel deuxième échange d'écritures ou l'exercice du droit de réplique n'est pas destiné à compléter une motivation insuffisante, ni à introduire des arguments nouveaux après l'expiration du délai d'appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral du 25 avril 2023 consid. 3.1).

2.3 En l'espèce, le recourant a sollicité l'octroi de l'assistance juridique pour la prise en charge des frais judiciaires ainsi que des honoraires d'un conseil.

Cela étant, postérieurement au dépôt de son recours, il s'est acquitté de l'avance de frais judiciaires réclamée dans la procédure d'appel pour laquelle il a sollicité l'assistance juridique.

Dès lors, conformément à la jurisprudence précitée, sa requête d'assistance juridique est sans objet en tant qu'elle visait l'exonération de l'avance des frais judiciaires.

Par ailleurs, le recourant a été en mesure de former lui-même appel contre le jugement JTPI/166/2025 du 26 novembre 2025, en exposant les motifs pour lesquels il entendait contester le jugement. Dans la mesure où la motivation présentée dans l'acte d'appel ne peut être complétée ou modifiée dans des écritures ultérieures, l'intervention d'un avocat d'office à ce stade de la procédure n'apparaît pas susceptible d'influencer utilement la défense des intérêts du recourant. La désignation d'un avocat d'office ne se justifie donc pas.

Il en résulte que la décision de l'autorité précédente de rejeter la requête d'assistance juridique du recourant apparaît, par substitution de motifs, fondée. Le recours sera en conséquence rejeté.

Pour le surplus, l'instance de recours n'est pas compétente pour statuer sur la requête d'assistance juridique formée par le recourant pour la présente procédure de recours (cf. art. 1 RAJ).

Au vu de ce qui précède, la requête d'effet suspensif devient sans objet.

3. Sauf exceptions non réalisées en l'espèce, il n'est pas perçu de frais judiciaires pour la procédure d'assistance juridique (art. 119 al. 6 CPC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA VICE-PRÉSIDENTE DE LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 26 janvier 2026 par la vice-présidence du Tribunal civil dans la cause AC/106/2026.

Au fond :

Le rejette.

Déboute A_____ de toutes autres conclusions.

Dit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires pour le recours.

Notifie une copie de la présente décision à A_____ (art. 327 al. 5 CPC et 8 al. 3 RAJ).

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Vice-présidente; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), la présente décision peut être portée dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.