



POUVOIR JUDICIAIRE

AC/107/2026

DAAJ/99/2026

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU MERCREDI 17 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 2 juillet 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. En septembre 2022, à la suite d'une poursuite en réalisation du gage immobilier initiée en août 2021, la parcelle susmentionnée a été mise aux enchères publiques.

Le bien-fonds a été adjugé le 6 décembre 2022 au prix de 6'500'000 fr.

c. Le 12 janvier 2026, le recourant a déposé en personne auprès du Tribunal de première instance une action en responsabilité à l'encontre de D_____ SA et des dirigeants de cette société, soit E_____ et F_____, ainsi que de G_____ SA et de son ancienne administratrice, H_____, concluant à leur condamnation solidaire à lui verser un montant de 3'000'000 fr. avec intérêts, correspondant à la différence entre le prix d'adjudication de la villa, soit 6'500'000 fr., et la valeur réelle alléguée de celle-ci, soit 9'500'000 fr. (C/2_____/2026).

Le recourant a exposé avoir acquis la villa en 2012 et y avoir investi un peu plus de 3'200'000 fr., de sorte qu'il était le propriétaire économique du bien. Dès 2020, il avait expressément interdit à toute agence immobilière de commercialiser le bien, de diffuser des offres de vente et d'entreprendre toute démarche en ce sens auprès de tiers ou des autorités. Malgré cette interdiction, les parties défenderesses avaient, sur mandat de son ex-épouse, publié, dans le mois précédant la vente aux enchères, des offres de vente comprises entre 5'780'000 fr. et 6'000'000 fr., très inférieures à la valeur réelle de la villa. Elles avaient également transmis ces offres à l'avocat de son ex-épouse dans le cadre de la procédure de divorce et multiplié les contacts auprès de tiers, y compris auprès de l'Office des poursuites. Ces démarches avaient artificiellement fixé sur le marché ainsi qu'auprès des autorités la valeur de la villa à environ 6'000'000 fr., ce qui avait compromis toute possibilité de vente au prix réel, réduit considérablement sa capacité à négocier une restructuration de sa dette hypothécaire et contribué à la réalisation forcée de l'immeuble. Les parties défenderesses avaient ainsi violé de manière grave et fautive les règles professionnelles en matière de courtage ainsi que leur devoir de diligence, portant illicitement atteinte à son droit de propriété ce qui lui avait causé un dommage considérable qu'elles étaient tenues de réparer. Les faits reprochés étaient également constitutifs d'actes de concurrence déloyale ainsi que d'un abus de droit manifeste.

B. a. Le 12 janvier 2026, le recourant a sollicité sa mise au bénéfice de l'assistance juridique pour la procédure susmentionnée.

Il a notamment exposé que cette procédure présentait de bonnes chances de succès dès lors qu'elle reposait sur des fautes professionnelles graves et documentées commises par les parties défenderesses, à savoir la commercialisation de sa villa sans mandat, la

diffusion d'offres de vente sous-évaluées, l'accomplissement de démarches contraires aux règles professionnelles ainsi que le non-respect des interdictions communiquées.

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

Cette autorité a considéré qu'il n'apparaissait pas que les agences immobilières avaient commis un acte illicite au sens de l'art. 41 al. 1 CO, dès lors qu'elles avaient été mandatées par l'ex-épouse du recourant, copropriétaire de la villa à raison d'une moitié, et qu'elles avaient établi leurs estimations en toute indépendance, sans influence extérieure. Le patrimoine n'était au demeurant pas protégé par cette disposition. Enfin, même à supposer qu'un acte illicite puisse être retenu, le lien de causalité ne semblait en tout état de cause pas réalisé, la villa ayant été vendue aux enchères dans le cadre d'une réalisation forcée, où il était notoire que les biens étaient adjugés à un prix inférieur à leur valeur réelle. Les conditions d'une action en responsabilité délictuelle ne paraissaient en conséquence pas réunies.

C. **a.** Par acte déposé le 5 février 2026 au greffe de la Cour de justice, le recourant a formé recours contre ladite décision, concluant à son annulation et à sa mise au bénéfice de l'assistance juridique avec désignation d'un avocat d'office.

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

Le recourant a produit plusieurs pièces.

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.

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.

1.3 Lorsque la Cour est saisie d'un recours (art. 121 CPC), son pouvoir d'examen est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC, applicable par renvoi de l'art. 8 al. 3 RAJ). Il appartient en particulier au recourant de motiver en droit son recours et de démontrer l'arbitraire des faits retenus par l'instance inférieure (HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., n. 2513-2515).

2. Le recourant a joint à son recours plusieurs pièces. S'il apparaît que certaines d'entre elles ont été versées dans la procédure en responsabilité qu'il a initiée et ont ainsi été portées à la connaissance de l'autorité précédente, qui a demandé à consulter le dossier y relatif, il n'est en revanche pas possible de déterminer si tel est le cas pour l'ensemble des pièces produites. Le contenu de ces dernières pièces n'étant toutefois pas déterminant pour l'issue du litige, la question de leur recevabilité peut demeurer indécise.
3. **3.1** Reprenant l'art. 29 al. 3 Cst., l'art. 117 CPC prévoit que toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit à l'assistance judiciaire à moins que sa cause paraisse dépourvue de toute chance de succès.

Un procès est dépourvu de chances de succès lorsque les perspectives de le gagner sont notablement plus faibles que les risques de le perdre et ne peuvent donc être considérées comme sérieuses, de sorte qu'un plaideur raisonnable et aisé renoncerait à s'y engager en raison des frais qu'il serait exposé à devoir supporter. Un procès n'est en revanche pas dénué de chances de succès lorsque les perspectives de gain et les risques d'échec s'équilibrent à peu près ou lorsque les premières n'apparaissent que légèrement inférieures aux seconds. Est déterminante la question de savoir si une partie disposant des ressources financières nécessaires se lancerait ou non dans le procès après une analyse raisonnable. Il s'agit d'éviter qu'une partie mène un procès qu'elle ne conduirait pas à ses propres frais, uniquement parce qu'il ne lui coûte rien (ATF 142 III 138 consid. 5.1; 139 III 475 consid. 2.2; 138 III 217 consid. 2.2.4).

L'absence de chances de succès peut résulter des faits ou du droit. L'assistance judiciaire sera ainsi refusée s'il apparaît d'emblée que les faits pertinents allégués sont invraisemblables ou ne pourront pas être prouvés. Il en sera de même si, en droit, la démarche du requérant paraît d'emblée irrecevable, ou juridiquement infondée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_583/2020 du 9 septembre 2020 consid. 3.1 et la référence). La perspective concrète du recourant d'obtenir entièrement gain de cause n'est pas déterminante; pour que la condition soit remplie, il suffit qu'il existe une chance d'admission même partielle des conclusions (arrêt du Tribunal fédéral 5A_803/2022 du 18 octobre 2023 consid. 5.1).

Le critère des chances de succès doit être examiné au moment du dépôt de la requête d'assistance judiciaire et sur la base d'un examen sommaire (ATF 142 III 138 consid. 5.1; 139 III 475 consid. 2.2; 138 III 217 consid. 2.2.4).

L'autorité chargée de statuer sur l'assistance judiciaire ne doit pas se substituer au juge du fond; elle doit seulement examiner s'il lui apparaît qu'il y a des chances que le juge adopte la position soutenue par le demandeur, chances qui doivent être plus ou moins équivalentes aux risques qu'il parvienne à la conclusion contraire (arrêts du Tribunal fédéral 5A_49/2024 du 10 juillet 2024 consid. 3.2; 5A_585/2023 du 15 janvier 2024 consid. 5.1; 5A_803/2022 du 18 octobre 2023 consid. 1).

3.2 En vertu de l'art. 41 al. 1 CO, celui qui cause illicitement un dommage à autrui, intentionnellement ou par négligence, est tenu de le réparer. La responsabilité délictuelle suppose la réalisation de quatre conditions : un acte illicite, un dommage, un lien de causalité naturelle et adéquate entre les deux, et une faute (ATF 143 III 254 consid. 3.2).

Un acte est illicite lorsqu'il porte atteinte à un droit absolu du lésé (Erfolgsunrecht) ou lorsqu'il lèse son patrimoine. Dans ce dernier cas, il faut encore établir la violation d'une norme de comportement (Schutznorm) visant à protéger le lésé dans les droits atteints par l'acte incriminé (Verhaltensunrecht; ATF 133 III 323 consid. 5.1; 132 III 122 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.1). L'illicéité ne peut résulter que de la violation d'une norme protégeant le lésé contre un dommage du genre de celui qui est survenu, la création d'un état de choses dangereux ne suffisant pas (ATF 124 III 297 consid. 5b in fine et les références; arrêt du Tribunal fédéral 4A_285/2017 du 3 avril 2018 consid. 6.1). De telles normes protectrices se trouvent dans l'ensemble de l'ordre juridique suisse (droit privé, administratif ou pénal). Elles peuvent être écrites ou non écrites, de droit fédéral ou de droit cantonal (ATF 133 III 323 consid. 5.1).

Il appartient au lésé de prouver l'atteinte à un droit absolu ou la violation d'une norme de comportement le protégeant (WERRO/PERRITAZ, Commentaire romand CO I, 3^{ème} éd., 2021, n. 78 ad art. 41 CO).

3.3 À ce jour, la profession de courtier en immobilier n'est soumise à aucune réglementation au niveau fédéral. Il en va de même dans le canton de Genève, où un projet de loi sur le courtage immobilier (LCImm – PL 13732) est toutefois en cours d'élaboration afin de renforcer la protection de la population et des consommateurs et consommatrices, ainsi que de lutter contre la concurrence déloyale.

3.4 En l'espèce, le recourant reproche à l'autorité précédente de s'être substituée au juge du fond en statuant définitivement sur la réalisation de la condition de l'illicéité et de la causalité, alors que la cause est complexe et qu'il suffit qu'elle soit soutenable.

La vice-présidence du Tribunal civil ne pouvait se dispenser d'examiner sommairement si les conditions d'une action en responsabilité délictuelle étaient remplies, dès lors qu'il lui appartenait d'évaluer les chances de succès de la procédure envisagée afin de statuer sur un éventuel octroi de l'assistance juridique. Or, l'examen auquel elle a procédé

demeure dans ce cadre, l'analyse juridique effectuée revêtant un caractère sommaire. Il ne saurait ainsi lui être reproché de s'être substituée au juge du fond.

Le recourant soutient également que son action en responsabilité ne se limite pas à la réparation d'un dommage purement économique, mais qu'elle repose sur une violation par les parties défenderesses de leurs devoirs professionnels dans un domaine réglementé. Cette violation ayant porté atteinte à ses intérêts juridiquement protégés, ces dernières doivent répondre du dommage subi indépendamment de l'éventuelle existence d'un mandat avec son ex-épouse.

Il apparaît en effet qu'en cas de préjudice purement économique la condition de l'illicéité peut néanmoins être réalisée si le dommage résulte de la violation d'une norme de comportement destinée à protéger le patrimoine de la partie lésée. Le recourant ne précise toutefois pas quelle norme de protection aurait été violée. Comme indiqué précédemment, la profession de courtier en immobilier n'est soumise à aucune réglementation spécifique tant au niveau fédéral que dans le canton de Genève. En outre, le devoir de diligence découlant des art. 398 al. 2 et 412 al. 2 CO semble, à première vue, être destiné à protéger exclusivement la partie au contrat de courtage et non d'éventuels tiers lésés. Pour le surplus, le recourant ne remet pas en cause la constatation de l'autorité précédente selon laquelle les agences immobilières défenderesses ont établi leur estimation de la valeur de la villa de manière indépendante et sans influence extérieure.

En conséquence, c'est sans violer le droit que l'autorité précédente a considéré que la condition de l'acte illicite n'apparaissait pas réalisée et que, partant, l'action en responsabilité du recourant semblait dépourvue de chances de succès. Les conditions de la responsabilité délictuelle étant cumulatives, ce seul constat suffit déjà pour confirmer le rejet de la requête d'assistance juridique.

Cela étant, il est également douteux, comme l'a relevé l'autorité précédente, que la condition du lien de causalité soit réalisée. En effet, le prix d'adjudication d'un bien vendu aux enchères dépend de multiples facteurs, en particulier de l'offre et de la demande au moment de la vente ainsi que de la publicité légale assurée par l'office des poursuites, l'estimation préalable réalisée par des agences immobilières privées n'exerçant qu'une influence limitée. Or, le lien de causalité doit être exclu lorsque d'autres causes prépondérantes apparaissent plus plausibles.

Enfin, le recourant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que le refus d'assistance juridique a pour conséquence de le priver d'un accès effectif à la justice, compte tenu de la complexité de l'affaire et du coût élevé de la procédure. Il perd en effet de vue que l'accès facilité à la justice au moyen de l'assistance juridique n'est accordé que pour autant que la cause ne paraisse pas dépourvue de chances de succès, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le recourant conserve en outre la possibilité de poursuivre la procédure

en responsabilité qu'il a engagée devant le Tribunal en faisant appel à ses propres ressources.

Au vu de ce qui précède, le recours, infondé, sera rejeté.

4. 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/107/2026.

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.