REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/1613/2020 **DAAJ/18/2022**

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU VENDREDI 4 MARS 2022

Statuant sur le recours déposé par :

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE],

représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

contre la décision du 8 décembre 2021 de la vice-présidente du Tribunal de première instance.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 24 mars 2022

EN FAIT

A. **a.** A_____ (ci-après : le recourant) est locataire, depuis le 15 novembre 2010, d'un appartement de 2 pièces au 6ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, pour un loyer de 13'200 fr. par année, hors charges.

b. Depuis le 1er janvier 2016, le recourant loue avec son épouse un autre appartement de 5 pièces au _____[GE] pour un loyer mensuel de 2'574 fr., charges comprises. Il y est officiellement domicilié et y vit avec son épouse, les deux enfants de celle-ci et leur enfant commun.

c. Par avis officiel du 30 janvier 2020, B_____, la bailleresse, a résilié le bail du recourant, portant sur l'appartement à la rue 1_____, pour le 30 novembre 2020.

d. Par courrier du 3 mars 2020, elle a motivé le congé par son souhait de récupérer l'appartement à l'échéance du bail pour lutter contre la pénurie de logement à Genève, dès lors que les locaux étaient occupés par le locataire comme résidence secondaire.

e. Par décision AJC/3161/2020 du 7 juillet 2020, le recourant a été mis au bénéfice de l'assistance juridique pour une procédure devant le Tribunal des baux et loyers (C/4364/2020) tendant à l'annulation de son congé. L'octroi a été limité à la première instance.

f.a. Dans le cadre de la procédure initiée devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a expliqué que le congé était motivé par son souhait de loger sa fille actuellement aux études. Elle a par ailleurs fait valoir que le recourant n'utilisait le logement que comme résidence secondaire.

f.b. Lors de l'audience du 11 février 2021, la bailleresse a notamment déclaré que sa fille était étudiante à la faculté de _____. Elle vivait avec elle à C_____ [GE] où les bus n'étaient pas très fréquents. Ainsi, elle souhaitait que sa fille se rapproche du centre-ville. Deux studios aux 2ème et 3ème étages s'étaient libérés dans l'immeuble fin 2020 à la suite de procédures pour non-paiement du loyer. Ces appartements avaient été rénovés et reloués, l'un au même loyer, l'autre à un loyer plus élevé car l'ancien locataire y était resté plus de vingt ans. La bailleresse n'avait pas proposé ces studios à sa fille car elle souhaitait qu'elle habite au 6ème étage, étage où vivait sa mère âgée de 89 ans; par ailleurs, l'appartement du 6ème étage était plus spacieux et bénéficiait d'une terrasse. Il y avait au 6ème étage deux autres appartements de 2 pièces en sus de celui du recourant. Elle avait choisi de résilier le bail de celui-ci parce qu'elle savait qu'il disposait d'un autre logement.

Le recourant a, quant à lui, déclaré que les relations avec la bailleresse s'étaient dégradées depuis qu'il s'était plaint de ce que la cuisinière n'avait pas été remise en état et que le store était défectueux. La bailleresse lui avait en outre fait notifier un commandement de payer concernant les décomptes de charges qu'il refusait de payer,

considérant qu'il n'avait jamais reçu les justificatifs demandés et que les prétentions de la bailleresse relatives au décompte 2013-2014 étaient prescrites.

f.c. Le 1er mars 2021, la bailleresse a produit l'état locatif au 31 janvier 2020 et au 15 février 2021. Il en découle que divers baux sont arrivés à échéance après que le congé a été donné, et que des appartements auraient été libérés.

g. Par jugement JTBL/987/2021 du 26 novembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 30 janvier 2020 au recourant par B_____ pour le 30 novembre 2020 et dit qu'aucune prolongation de bail ne serait accordée.

Le Tribunal a retenu que le congé reposait sur un intérêt digne de protection de la bailleresse et qu'il n'était ni contraire à la bonne foi, ni chicanier.

Si la bailleresse avait clarifié le motif de la résiliation en cours de procédure, cela n'entrait pas en contradiction avec la motivation initialement invoquée. La bailleresse avait en outre démontré la réalité de ce motif, dès lors qu'il ressortait des enquêtes que sa fille avait émis le souhait, quelques mois après la rentrée scolaire en septembre 2019, de bénéficier d'un appartement au centre-ville pour ses études, si possible au 6ème étage de l'immeuble sis à la rue 1_____, en raison de son calme, de sa proximité avec sa grand-mère et de l'accès à la terrasse. Le congé avait été notifié en janvier 2020 soit à une période correspondant à celle de la demande faite par la fille de la bailleresse. Il ressortait également des enquêtes que les deux autres studios qui s'étaient libérés dans l'immeuble, à des étages inférieurs, l'avaient été à la fin de l'année 2020, soit après que le congé avait été donné.

Le recourant n'avait pas démontré que le congé aurait été donné en représailles en raison des litiges relatifs aux charges, aux stores ou à la cuisinière. Le litige portant sur la cuisinière avait été réglé. Celui relatif aux charges datait de mars 2019 alors que le congé n'avait été notifié qu'en janvier 2020. Quant au litige relatif aux stores, le recourant n'avait pas démontré qu'il était antérieur au congé. Il n'avait produit que des attestations d'amis indiquant que le problème durait depuis l'été 2019. Or, ces attestations dataient d'octobre et novembre 2020 tout comme le devis d'octobre 2020, la facture de l'intervention datant quant à elle de novembre 2020. En tout état, rien n'indiquait que la bailleresse aurait résilié le bail en raison de cette problématique.

B. Le 2 décembre 2021, le recourant a sollicité une extension de l'assistance juridique pour appeler de ce jugement. Il a fait valoir que le Tribunal des baux et loyers avait faussement considéré le motif du congé, dans la mesure où le recourant avait pu établir que plusieurs appartements s'étaient libérés dans l'immeuble et auraient pu être attribués à la fille de la bailleresse. Ils avaient néanmoins été reloués à des tiers, ce qui démontrait que le motif invoqué par la bailleresse n'était qu'un prétexte. En effet, d'après les états locatifs produits par celle-ci, un appartement de 1.5 pièce situé au 2ème étage avait été reloué le 1er février 2021, un autre de 4 pièces situé au 2ème étage avait été reloué le 1er mars 2020, un studio situé au 3ème étage avait été reloué le 15 janvier 2021, un appartement de 2 pièces meublé situé au 6ème étage avait été reloué le 1er octobre 2020

et enfin un appartement de 4.5 pièces situé au 3ème étage avait été reloué le 1er février 2021. Enfin, un appartement meublé de 3 pièces demeurait vacant à la demande de la bailleresse depuis le 1er novembre 2016.

C. Par décision du 8 décembre 2021, notifiée le 18 décembre 2021, la vice-présidente du Tribunal de première instance a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause du recourant était dénuée de chances de succès.

En effet, les appartements en question avaient été libérés en fin d'année 2020 et ce, alors que le congé avait déjà été notifié au recourant depuis le début de l'année 2020, étant précisé que la fille de la bailleresse recherchait un appartement de 2 pièces et non pas de 3 ou 4 pièces, voire plus. Au demeurant, la réalité du besoin de la fille de la bailleresse de loger en centre-ville avait été démontrée, de sorte que le congé n'était, selon toute vraisemblance, pas contraire à la bonne foi, ni chicanier.

D. **a.** Recours est formé contre cette décision, par acte déposé le 23 décembre 2021 au greffe de la Cour de justice. Le recourant conclut à l'octroi de l'assistance juridique pour la présente procédure de recours, à l'annulation de la décision querellée et à l'octroi de l'assistance juridique pour faire appel du jugement du Tribunal des baux et loyers.

b. La vice-présidente du Tribunal de première instance a renoncé à formuler des observations.

c. Par pli du 7 janvier 2022, le recourant a été informé de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1.** La décision entreprise est sujette à recours auprès de la présidente de la Cour de justice en tant qu'elle refuse l'assistance juridique (art. 121 CPC et art. 21 al. 3 LaCC). 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 est recevable pour avoir été interjeté 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, 2ème éd., n. 2513-2515).

2. **2.1.** Le recourant fait grief au Tribunal d'avoir mal apprécié les chances de succès de son appel. En effet, le Tribunal des baux et Loyers avait ignoré, outre les rapports tendus entre les parties, qu'un logement constitué du même nombre de pièces et au

même étage que le sien avaient été libéré huit mois après la notification du congé et que la bailleresse n'avait pas saisi l'occasion d'y loger sa fille, démontrant ainsi que le motif du congé invoqué n'était qu'un prétexte. Cela était d'autant plus évident que le motif dont la bailleresse s'était initialement prévalue dans son courrier du 3 mars 2020 n'était pas la mise à disposition dudit logement en faveur de sa fille et qu'elle s'était bien gardée, lors de son audition, d'indiquer la libération, quelques mois après le congé, de l'appartement de 2 pièces sis au 6ème étage de l'immeuble.

2.1.1. 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 qu'elles ne peuvent donc être considérées comme sérieuses, de sorte qu'une personne raisonnable et de condition aisée renoncerait à s'y engager en raison des frais qu'elle s'exposerait à devoir supporter; en revanche, une demande ne doit pas être considérée comme dépourvue de toute chance de succès lorsque les perspectives de gain et les risques d'échec s'équilibrent à peu près ou lorsque les premières sont seulement un peu plus faibles que les seconds. Ce qui est déterminant est de savoir si une partie, qui disposerait des ressources financières nécessaires, se lancerait ou non dans le procès après une analyse raisonnable. Une partie ne doit pas pouvoir mener un procès qu'elle ne conduirait pas à ses frais, uniquement parce qu'il ne lui coûte rien (ATF 142 III 138 consid. 5.1; 128 I 225 consid. 2.5.3).

Pour déterminer les chances de succès d'un recours, le juge peut prendre en considération la décision de première instance, en comparant celle-ci avec les griefs soulevés. De la sorte, l'examen sommaire des chances de succès auquel il doit procéder est simplifié. Cet examen ne doit toutefois pas conduire à ce qu'une partie voit quasiment rendu impossible le contrôle d'une décision qu'elle conteste (arrêt du Tribunal fédéral 5A_572/2015 du 8 octobre 2015 consid. 4.1).

La situation doit être appréciée à la date du dépôt de la requête et sur la base d'un examen sommaire (ATF 142 III 138 consid. 5.1; 133 III 614 consid. 5).

L'absence de chances de succès peut résulter des faits ou du droit. L'assistance sera refusée s'il apparaît d'emblée que les faits pertinents allégués sont invraisemblables ou ne pourront pas être prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_614/2015 du 25 avril 2016 consid. 3.2).

2.1.2. Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel ; un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al. 1 CO). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également

admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2).

L'absence de motivation ou une motivation erronée peut être l'indice que le congé ne répond à aucun intérêt digne de protection. Aussi le caractère abusif sera-t-il en principe retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un simple prétexte tandis que le véritable motif n'est pas constatable (ATF 138 III 59 précité consid. 2.1; 132 III 737 consid. 3.4.2; 125 III 231 consid. 4b ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

Un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer au propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 2; ACJC/357/2020 du 2 mars 2020 consid. 2.1.5; ACJC/790/2017 du 26 juin 2017 consid. 3.1).

Pour déterminer le sens et la portée du motif invoqué, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification. Tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1).

C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1).

2.2. En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a considéré que la bailleresse avait démontré sa volonté réelle, au moment de la notification du congé, de mettre à disposition de sa fille le logement loué au recourant. En effet, les enquêtes et la chronologie des faits, soit la concordance entre le moment où sa fille avait émis le souhait de loger au centre-ville, dans l'immeuble en question, si possible au même étage que sa grand-mère, et la date de notification du congé, plaidaient en faveur d'une telle intention. En outre, les autres studios qui s'étaient libérés dans l'immeuble l'avaient été

après que le congé avait été donné. Enfin, le motif du congé initialement invoqué par la bailleresse, soit la lutte contre la pénurie compte tenu du fait que le recourant occupait l'appartement comme résidence secondaire, n'était pas en contradiction avec la précision donnée par la suite, à savoir son souhait de mettre le logement à disposition de sa fille.

Le recourant conteste cette interprétation en se prévalant du fait que bien qu'un des appartements libérés après la notification du congé correspondît au logement que la bailleresse souhaitait récupérer, celle-ci n'avait pas saisi l'occasion pour y loger sa fille.

Il résulte du dossier que l'appartement de 2 pièces en question a été libéré dans le courant 2020 et reloué le 1er octobre 2020, alors que la bailleresse, qui avait déjà notifié le congé en janvier 2020 au recourant, n'entendait récupérer le logement qu'elle destinait à sa fille qu'au 1er décembre 2020, soit à une date postérieure au 1er octobre 2020. Or, rien ne permet de penser que le besoin de la bailleresse était urgent. Elle pouvait légitimement souhaiter avoir un appartement libre en fin d'année 2020 pour que sa fille s'y installe dans le courant 2021. Par conséquent, l'élément invoqué par le recourant n'apparaît *prima facie* pas suffisant pour remettre en question la réalité du motif du congé invoqué.

Le recourant n'a au demeurant fourni aucun indice pour remettre en cause l'appréciation du Tribunal des baux et loyers sur l'absence de corrélation entre le congé et les litiges relatifs aux charges, aux stores ou à la cuisinière dont il s'était prévalu durant la procédure. Enfin, l'interprétation du Tribunal des baux et loyers selon laquelle le motif du congé invoqué n'avait pas varié durant la procédure ne prête *a priori* pas le flanc à la critique.

Dans ces conditions, c'est à juste titre que la vice-présidente du Tribunal de première instance a refusé d'octroyer le bénéfice de l'assistance juridique au recourant au motif que la condition des chances de succès n'était pas réalisée.

Partant, le recours, infondé, sera rejeté.

3. Pour le surplus, l'instance de recours n'est pas compétente pour statuer sur la requête du recourant en commission d'un avocat d'office pour la présente procédure de recours (cf. art. 1 RAJ).

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). Compte tenu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LA PRÉSIDENTE DE LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 8 décembre 2021 par la vice-présidente du Tribunal de première instance dans la cause AC/1613/2020.

Au fond :

Rejette le recours.

Déboute A_____ de toutes autres conclusions.

Dit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires pour le recours, ni alloué de dépens.

Notifie une copie de la présente décision à A_____, représenté par l'ASLOCA, soit pour elle Me D_____ (art. 137 CPC).

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Maïté VALENTE, 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 15'000 fr.