RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/1626/2020 **DAAJ/4/2021**

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU MARDI 12 JANVIER 2021

Statuant sur le recours déposé par :

Monsieur A_____, domicilié c/o Madame B_____, _____ [GE],

représenté par Me C_____, avocat,

contre la décision du 22 juillet 2020 de la Vice-présidente du Tribunal de première instance.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 13 janvier 2021

EN FAIT

A. **a.** Le 21 octobre 2009, les époux A_____ (ci-après : le recourant) et B_____ ont conclu avec la VILLE DE GENEVE un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 6 pièces au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève.

b. Par jugement de divorce du 13 avril 2011, les droits et obligations découlant du contrat de bail ont été attribués à B_____, le recourant s'étant engagé à quitter le domicile conjugal au plus tard le 31 juillet 2011.

Le recourant est cependant demeuré chez son ex-épouse après le prononcé du divorce.

c. Le 19 septembre 2019, B_____ a souhaité résilier le bail de son appartement pour le 15 octobre 2019.

Par courrier du 23 septembre 2019, la VILLE DE GENEVE a accepté la résiliation du bail pour cette date.

d. Le 27 septembre 2019, le recourant a sollicité de la VILLE DE GENEVE qu'elle annule cette résiliation, indiquant qu'il était disposé à reprendre le bail à son nom ou à déménager, si un autre logement lui était proposé.

e. Par courriers des 3 et 10 octobre 2019, la VILLE DE GENEVE a confirmé la résiliation qui avait été donnée pour le 15 octobre 2019, rappelant que le bail avait été attribué à B_____, que lui-même était censé quitter le domicile conjugal et que le désaccord survenu entre cette dernière et le recourant relevait de leurs rapports privés. La propriétaire a ainsi exposé qu'elle ne pouvait que lui proposer un délai raisonnable de départ au 31 mars 2020, selon les modalités indiquées dans une convention annexée.

Celle-ci prévoyait notamment que le recourant s'engageait à libérer l'appartement d'ici au 31 mars 2020 et à s'acquitter mensuellement d'une indemnité pour occupation illicite de 1'262 fr., charges comprises, dès le 16 octobre 2019.

Le recourant a refusé de signer cette convention, au motif qu'il lui serait impossible de se reloger d'ici le 31 mars 2020.

f. Par courrier du 3 décembre 2019, la VILLE DE GENEVE a fait savoir au recourant qu'une requête en évacuation serait prochainement déposée à son encontre, vu qu'il avait refusé le délai de départ proposé, étant précisé qu'une date de sortie pouvait néanmoins encore être négociée, moyennant le paiement régulier des indemnités pour occupation illicite, l'arriéré s'élevant déjà à 5'047 fr. 90 (montant toutefois contesté par le recourant).

g. Le 6 décembre 2019, la VILLE DE GENEVE a déposé devant le Tribunal de première instance une requête en évacuation contre le recourant, par la procédure de protection de cas clair.

h. Par jugement JTPI/5614/2020 du 18 mai 2020 (cause C/2_____/2019), le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné le recourant à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement litigieux et autorisé la VILLE DE GENEVE à requérir son expulsion par la force publique dès l'entrée en force dudit jugement, considérant que l'état de fait n'était pas litigieux et que la situation juridique était claire, dès lors que B_____ était seule titulaire du bail depuis le divorce des époux et qu'elle avait valablement résilié le contrat pour le 15 octobre 2019, de sorte que le recourant occupait sans droit ce logement depuis le 16 octobre 2019. En outre, le délai de départ proposé par la VILLE DE GENEVE au 31 mars 2020 - que le recourant avait refusé - ne constituait pas une proposition de bail expresse, pas plus que le non-départ de l'occupant illicite ne pouvait constituer un bail tacite entre les parties. Enfin, du point de vue du principe de la proportionnalité, la fin du bail n'avait ni été brutale, ni décidée après une procédure expéditive, puisque le recourant s'était engagé à quitter le domicile conjugal au plus tard le 31 juillet 2011. Le bail avait été résilié par son ex-épouse pour le 15 octobre 2019 et le recourant avait bénéficié, jusqu'au dépôt de la requête en évacuation, d'un délai supplémentaire pour quitter l'appartement.

i. Par acte du 1er juin 2020, le recourant, agissant en personne, a formé appel à l'encontre du jugement précité, concluant à son annulation et à ce qu'il soit dit que l'état de fait était litigieux et que la situation juridique n'était pas claire, de sorte que la requête en évacuation par la voie de la procédure sommaire était irrecevable. Subsidiairement, il a demandé qu'il soit constaté qu'un bail tacite de durée déterminée avait été conclu pour la période du 16 octobre 2019 au 31 mars 2020 et qu'il soit dit qu'au jour du dépôt de la requête en évacuation, il n'existait aucune obligation pour lui de restituer le logement litigieux. Plus subsidiairement, il a requis qu'un délai échéant au 30 septembre 2020 lui soit accordé pour quitter le logement et que le montant de l'indemnité pour occupation illégitime soit fixé à 1'262 fr. par mois.

Il a fait valoir que le cas n'était pas clair, dès lors qu'un contrat de bail tacite à durée déterminée allant du 16 octobre 2019 au 31 mars 2020 avait été conclu. Il expliqué qu'il avait uniquement refusé de signer la convention proposée en raison du court délai de départ consenti et de la qualification "d'occupation illicite" qu'elle comportait, mais qu'il avait accepté les conditions financières, qu'il avait d'ailleurs respectées en réglant mensuellement un loyer de 1'262 fr. Il occupait ainsi légitimement les lieux sur la base de l'accord donné par la VILLE DE GENEVE, qui ne lui avait au demeurant adressé aucune mise en demeure avant le courrier du 3 décembre 2020 conditionnant la négociation d'un délai de départ au paiement de prétendus arriérés. Selon lui, c'était le non-paiement de ces arriérés qui avait conduit au dépôt de la requête en évacuation et non le fait que le logement n'ait pas été restitué à la fin du bail, comme le retenait le Tribunal.

Le recourant a par ailleurs sollicité un délai pour compléter son appel.

B. Le 19 juin 2020, le recourant a sollicité l'assistance juridique pour la procédure d'appel contre le jugement susvisé du Tribunal.

C. Par décision du 22 juillet 2020, expédiée en vue de notification au conseil du recourant par pli simple du 31 du même mois, 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.

D. **a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 13 août 2020 à la Présidence de la Cour de justice. Le recourant conclut, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision entreprise, à l'octroi de l'assistance juridique pour la procédure d'appel susmentionnée, avec effet au 19 juin 2020 et à ce que Me C_____, avocat, soit nommé pour la défense de ses intérêts. Subsidiairement, il demande que l'octroi de l'aide étatique soit limité à la 2ème instance et à 15 heures d'activité d'avocat, audiences et forfait courriers/téléphones en sus.

Le recourant produit des pièces nouvelles.

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

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), compétence expressément déléguée au vice-président soussigné 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, la décision querellée ayant été expédiée en vue de notification le 31 juillet 2020, elle a été reçue par le recourant au plus tôt le lundi 3 août 2020, de sorte que le recours interjeté le 13 août a été interjeté dans le délai utile.

Le recours respecte par ailleurs la forme écrite prescrite par la loi, de sorte qu'il est recevable.

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. Aux termes de l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

Par conséquent, les allégués de faits dont le recourant n'a pas fait état en première instance et les pièces nouvelles ne seront pas pris en considération.

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 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; ATF 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).

3.2. Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (*Glaubhaftmachen*) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziiert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler

la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié *in* ATF 138 III 620). La référence à l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation ne permet cependant pas d'exclure l'existence d'un cas clair lorsque l'interdiction de l'abus de droit est invoquée. Une telle appréciation n'est en effet pas nécessaire en présence d'un comportement manifestement abusif, appartenant aux cas reconnus typiquement comme tels par la jurisprudence et la doctrine (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2015 du 25 août 2015 consid. 4.2 et les références).

3.3 **3.3.1** Aux termes de l'art. 641 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi (al. 1). Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation (al. 2).

La restitution de l'objet revendiqué au bénéfice du demandeur propriétaire suppose que le défendeur ne dispose pas d'un droit à sa possession, soit en vertu d'un droit réel limité (droit de gage, usufruit, etc.), soit sur la base d'un droit personnel (découlant, par exemple, d'un droit d'habitation annoté, d'un contrat de bail, d'un prêt à usage, etc.); tel droit personnel, de caractère relatif, n'est opposable au propriétaire que s'il a été concédé par celui-ci ou une personne autorisée à le faire (STEINAUER, Les droit réels, Tome I, 5ème éd. 2012, n. 1022 p. 363).

L'action en revendication de l'art. 641 al. 2 CC, cas échéant assortie de mesures d'exécution immédiate peut, si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé, faire l'objet d'une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC tant à l'égard d'un ex-locataire que d'un occupant sans droit de l'immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2014 du 23 juin 2014 cons. 4.1.2).

3.3.2. Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au sous-locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

Comme tout contrat, le contrat de bail est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et de manière concordante, manifesté leur volonté, laquelle peut être expresse ou tacite (art. 1 CO).

C'est ainsi que le bail peut également être conclu tacitement: tel est le cas lorsque le locataire reste en place dans l'appartement après l'expiration du terme de résiliation et

s'acquitte du loyer sans que le bailleur proteste. Cela suppose cependant nécessairement que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps de faire valoir le conté et d'exiger la restitution de la chose (cf. BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, *in* CPRa Bail, 3ème éd., Bâle 2017, n. 53 *ad* art. 253 CO et les références citées).

3.4. En l'espèce, les griefs invoqués par la recourant dans le cadre de son appel contre le jugement d'évacuation paraissent, *prima facie*, mal fondés.

A première vue, les arguments qu'il avait avancés pour sa défense à la procédure d'évacuation initiée par la propriétaire de l'appartement pouvaient être écartés immédiatement et ne semblaient pas de nature à ébranler la conviction du juge. En effet, le recourant ne disposait d'aucun titre valable pour demeurer dans l'appartement en cause, le bail liant la propriétaire à l'ex-épouse du recourant ayant été valablement résilié pour le 15 octobre 2019. La circonstance que la bailleresse ait eu connaissance ou non du fait que le recourant était demeuré dans ledit logement malgré le prononcé du jugement de divorce du mois de juillet 2011 qui avait attribué à son ex-épouse les droits et obligations y relatifs paraît *a priori* dépourvue de pertinence, puisque le refus du recourant de se conformer audit jugement n'était pas de nature à créer une nouvelle relation contractuelle avec la propriétaire des locaux. Le bail tacite invoqué par le recourant pour la période postérieure à la résiliation du bail n'est par ailleurs pas rendu vraisemblable, au vu de la teneur explicite des courriers qu'il a reçus de la propriétaire des locaux, l'invitant à libérer ceux-ci, quand bien même un délai lui a été accordé à cette fin. Les conditions de l'art. 257 CPC paraissaient donc bien réalisées.

Pour le surplus, au vu des conclusions subsidiaires prises par le recourant dans l'appel qu'il a formé contre le jugement du Tribunal du 18 mai 2020, ledit appel paraît désormais sans objet compte tenu de l'écoulement du temps, dès lors que le recourant demande qu'un délai lui soit imparti au maximum jusqu'au 30 septembre 2020 pour quitter les locaux litigieux, étant pour le surplus relevé que l'art. 30 al. 4 LaCC dont il se prévaut n'est applicable que dans les procédures relevant de la compétence de la juridiction des baux et loyers.

Compte tenu de ce qui précède, 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 sa cause paraissait dépourvue de chances de succès.

Partant, 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 ailleurs, il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens, vu l'issue du recours.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LE VICE-PRÉSIDENT DE LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 22 juillet 2020 par la Vice-présidente du Tribunal de première instance dans la cause AC/1626/2020.

Au fond :

Le rejette.

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_____ en l'Étude de M^e^ C_____ (art. 137 CPC).

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, Vice-président; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la décision attaquée. 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 indéterminée.