

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/1894/2018

DAAJ/98/2020

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU MERCREDI 18 NOVEMBRE 2020

Statuant sur le recours déposé par :

Madame A_____, domiciliée _____,

représentée par Me E_____, avocat,

contre la décision du 29 juin 2020 de la Vice-présidente du Tribunal de première instance.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 24 novembre 2020

EN FAIT

A. a. A_____ (ci-après : la recourante) est la fille de B_____ et C_____.

b. Par contrat de bail à loyer du 26 novembre 1974, [la société coopérative] D_____ (ci-après : la D_____) a remis à bail à B_____ un appartement situé dans l'immeuble sis 1 _____ à Genève.

Le 26 mars 1980, la D_____ et B_____ ont conclu un second contrat de bail portant sur la location d'un box sis au sous-sol de l'immeuble précité.

c. Le 6 juillet 1992, B_____ a quitté le canton de Genève pour s'établir en France.

d. Selon les allégués de la recourante, C_____ aurait, en 2003, déposé auprès de la D_____ une demande pour l'octroi d'un logement plus petit dans le cadre de laquelle elle l'informait que son mari était domicilié en France depuis 1992.

e. Par courriel du 4 octobre 2013, la recourante a informé la D_____ qu'elle résidait à nouveau chez ses parents et lui a adressé son dossier pour une demande de logement.

f. Par courrier du 3 décembre 2014, C_____ a informé la D_____ que B_____ habitait en France, mais revenait le plus souvent possible dans l'appartement. La situation avec la recourante devenant conflictuelle, elle demandait qu'un appartement de 3 pièces soit attribué à cette dernière au plus vite.

g. C_____ est décédée le _____ 2015. Depuis lors, la recourante occupe seule l'appartement litigieux.

Depuis le départ de B_____ dudit appartement, le loyer a été acquitté par C_____ puis dès 2013 également par la recourante et enfin uniquement par cette dernière à compter du décès de sa mère.

h. Le 31 août 2017, A_____ a, par téléphone, sollicité auprès de la D_____ le transfert du bail à son nom.

i. Par courrier du 6 septembre 2017, la D_____ a répondu à la recourante qu'elle occupait le logement sans son consentement et lui a demandé un complément d'informations.

j. En date du 5 décembre 2017, la D_____ a résilié les baux de l'appartement et du box pour le 30 juin 2018, en raison de l'occupation du logement par la recourante sans accord préalable de son Comité de direction.

k. Par courriel du 29 mai 2018, B_____ a invité sa fille à libérer le logement concerné et précisé qu'il ne disposait plus des clés de ce dernier depuis près de deux ans.

l. Le 20 juin 2018, B_____ a été exclu de la D_____ en raison de la sous-location à des tiers de l'appartement concerné sans le consentement de ladite société.

m. Le 21 juin 2018, la recourante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en constatation de l'existence d'un bail tacite dirigée contre la D_____.

Non conciliée le 27 mars 2019, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 13 mai 2019.

La recourante a été mise au bénéfice de l'assistance juridique pour cette procédure.

n. Par jugement JTBL/278/2020 du 24 avril 2020, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande de la recourante (ch. 1 du dispositif).

Ce tribunal a considéré que bien que la D_____ ait été informée de l'emménagement de la recourante dans l'appartement au plus tard le 4 octobre 2013, elle n'avait appris que le 31 août 2017 que B_____ l'avait définitivement quitté. Elle avait alors immédiatement demandé à la recourante des précisions sur l'occupation de l'appartement et avait résilié le bail rapidement une fois la situation connue, soit que l'épouse de B_____ était décédée et que ce dernier avait quitté la Suisse en 1992. Elle n'avait par ailleurs pas accepté de paiement de la part de la recourante sans protester puisque celle-ci utilisait des bulletins de versement au nom de son père. Au contraire, dès le 5 décembre 2017, elle l'avait informée de son intention de récupérer les locaux litigieux. Aucun contrat de bail tacite n'avait ainsi été conclu entre les parties.

o. Par acte du 12 juin 2020, la recourante a formé appel contre ledit jugement, concluant notamment à l'annulation du chiffre 1 de son dispositif et au constat de l'existence d'un bail tacite entre elle-même et la D_____.

A l'appui de son appel, elle a fait valoir que le Tribunal des baux et loyers a constaté les faits de manière inexact en retenant que la D_____ n'avait appris le départ définitif de B_____ de l'appartement que le 31 août 2017. En effet, l'art. 6 chiffre 2 des statuts de la D_____ prévoyait que le logement devait être occupé personnellement au titre de domicile principal par l'associé et, le cas échéant, par son conjoint/enfant. En outre, selon le chiffre 3 de ce même article, l'associé qui quittait le logement s'interdisait d'en faire bénéficier qui que ce soit de son propre chef, y compris les personnes avec lesquelles il habitait jusqu'alors sans accord préalable du comité de direction. Or, C_____ avait informé la D_____ du fait que B_____ avait quitté l'appartement une première fois en 2003, lors d'une demande d'un nouveau logement plus petit, ainsi qu'une seconde fois par courrier du 3 décembre 2014. Au vu de l'obligation faite aux associés de la D_____ d'occuper personnellement le logement au titre de domicile principal et de l'impossibilité, consacrée à l'art. 23 al. 2 CC, d'avoir plusieurs domiciles en même temps, il convenait de retenir que la D_____ avait été informée au plus tard le 3 décembre 2014 du fait que B_____ avait quitté l'appartement litigieux. Bien qu'ayant été en possession de cette information, la D_____ avait toléré sa présence, dont elle avait été dûment informée, ainsi que celle de sa mère dans l'appartement durant plusieurs années. L'existence d'un bail tacite entre elle-même et la D_____ devait en conséquence être admise.

- B.** Le 12 juin 2020 également, la recourante a sollicité l'assistance juridique pour former appel contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 24 avril 2020.
- C.** Par décision du 29 juin 2020, notifiée le 6 juillet 2020, la Vice-présidente du Tribunal de première instance a rejeté ladite requête d'assistance juridique, au motif que la cause de la recourante était dénuée de chances de succès.

Cette autorité a considéré qu'il ne pouvait être retenu que la D_____ avait eu connaissance du départ définitif de B_____ de l'appartement en décembre 2014 au plus tard, compte tenu des informations contradictoires que l'épouse de ce dernier avait communiquées, déclarant une première fois que son époux avait quitté le logement puis à une période ultérieure qu'il habitait en France, mais revenait le plus souvent possible. En tout état, même à considérer que le départ définitif de B_____ de l'appartement était connu de la D_____ en décembre 2014, les chances de succès de l'appel demeureraient extrêmement faibles. En effet, la D_____ n'a eu connaissance du décès de C_____ qu'en août 2017. Dans la mesure où celle-ci était tacitement titulaire du bail dès lors qu'elle était mariée à B_____, aucun bail tacite ne pouvait exister avec la recourante avant cette dernière date. Or, suite aux informations parvenues à sa connaissance en août 2017, la D_____ avait immédiatement résilié le bail, de sorte que l'existence d'un bail tacite ne pouvait être invoquée.

- D. a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 16 juillet 2020 à la Présidence de la Cour de justice. La recourante conclut, sous suite de frais judiciaires et dépens, à l'annulation de la décision entreprise, à l'admission de sa demande d'assistance juridique, laquelle devra également couvrir l'activité déployée dans le cadre de la présente procédure de recours, et à la nomination de Me E_____ en qualité d'avocat d'office.

La recourante produit plusieurs pièces, dont certaines ne figurent pas dans le dossier de première instance (annexes nos 2 à 5 et 7 de la pièce no 3).

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

c. Par pli du 21 juillet 2020, la recourante a été informée 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 Présidente de la Cour de justice (art. 121 CPC, 21 al. 3 LaCC et 1 al. 3 RAJ), 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, 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, 2^{ème} 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 pièces nouvelles jointes par la recourante à son recours ne seront pas prises 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; 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 La modification de la titularité d'un contrat de bail n'est soumise à aucune forme et peut se faire par acte concluant (arrêt du Tribunal fédéral 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 3.1 in SJ 2005 I 46; ATF 47 II 416 consid. 2).

3.3 La coopérative d'habitation et l'associé-locataire sont liés par deux rapports de droit: un rapport corporatif, de caractère social, qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lors de l'acquisition de la qualité d'associé (art. 839 ss CO), d'une part, et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer par la société coopérative avec ce nouveau membre (art. 253 ss CO), d'autre part.

Selon les principes généraux, les cocontractants peuvent convenir de lier entre eux deux rapports juridiques d'une manière telle que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, aucun des rapports ne pouvant persister indépendamment de l'autre; on parle alors de contrats couplés, interdépendants, liés ou connexes. Dans un tel cas de figure, une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin aux deux rapports juridiques.

Lorsque les deux rapports juridiques n'ont pas été couplés par un accord spécifique, chacun d'eux peut prendre fin indépendamment de l'autre. Dans cette hypothèse, on peut concevoir qu'il y ait, de façon non simultanée, une décision d'exclusion de la coopérative et une résiliation du bail, chaque acte pouvant donner lieu à sa propre procédure devant l'autorité compétente. Il est permis aussi d'envisager qu'un rapport juridique survive à l'autre (ATF 136 III 65 consid. 2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_14/2015 du 26 février 2015 consid. 2).

3.4 Selon l'art. 560 al. 1 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte. Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1).

3.5 En l'espèce, s'il résulte du dossier que la D_____ et B_____ étaient liés par deux rapports de droit, soit un rapport de sociétariat et un rapport de bail, il n'apparaît toutefois a priori pas qu'il s'agissait de contrats interdépendants, la décision d'exclusion de la société coopérative et la résiliation du bail n'étant pas intervenues simultanément. Une modification de la titularité du bail au profit d'une personne non associée de la société coopérative était ainsi apparemment concevable d'un point de vue juridique.

Cela étant, la conclusion d'un contrat de bail tacite entre la D_____ et la recourante apparaît peu vraisemblable. Certes, contrairement à ce qu'a retenu l'autorité précédente, il ne peut d'emblée être exclu, sur la base des faits résultant du dossier, que la D_____ avait connaissance que l'appartement ne constituait plus le domicile principal de B_____ au plus tard au mois de décembre 2014. En particulier, il ne saurait être affirmé que le fait que C_____ ait, dans un courrier du 3 décembre 2014, indiqué que son époux revenait le plus souvent possible dans l'appartement soit en contradiction avec sa précédente déclaration selon laquelle celui-ci était désormais domicilié en

France ce d'autant qu'elle précise à nouveau dans ledit courrier que le lieu d'habitation de son époux se situe en France. Il est néanmoins douteux que ce fait conduise la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice à conclure à l'existence d'un contrat de bail entre la D_____ et la recourante. En effet, d'une part, lors de l'emménagement de la recourante dans l'appartement, celui-ci était déjà occupé par sa mère, de sorte que son intégration à la relation de bail sans demande expresse de sa part est peu plausible. D'autre part, au regard des échanges intervenus avec la D_____, la présence de la recourante devait être temporaire, puisqu'elle avait déposé une demande de logement auprès de ladite société et que C_____ avait souligné, dans son courrier du 3 décembre 2014, l'urgence à ce qu'un logement soit attribué à sa fille.

En revanche, il n'est pas exclu que l'absence de réaction de la D_____ à une éventuelle annonce de changement de domicile de B_____ du vivant de C_____ puisse conduire la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice à conclure à l'existence d'une relation de bail tacite entre cette dernière et ladite société, l'autorité précédente admettant elle-même qu'une telle relation puisse exister. Cela aurait a priori pour conséquence que, à la suite du décès de l'intéressée, le bail aurait été transféré à ses héritiers, dont la recourante fait vraisemblablement partie.

L'existence d'une relation de bail entre la recourante et la D_____ ne peut ainsi, sur la base d'un examen sommaire et au stade de la vraisemblance, être exclue. Il s'ensuit que l'appel de la recourante contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 24 avril 2020 n'apparaît pas dénué de toutes chances de succès.

La décision entreprise sera en conséquence annulée et la cause renvoyée à la Vice-présidente du Tribunal de première instance pour examen des autres conditions d'octroi de l'assistance juridique et nouvelle décision.

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, aucune indemnité de dépens ne sera allouée, la recourante n'en sollicitant pas l'octroi. Pour le surplus, l'instance de recours n'est pas compétente pour statuer sur une éventuelle extension de l'assistance juridique à la présente procédure de recours (cf. art. 1 RAJ).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LE VICE-PRÉSIDENT DE LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 29 juin 2020 par la Vice-présidente du Tribunal de première instance dans la cause AC/1894/2018.

Au fond :

Annule la décision entreprise.

Cela fait :

Renvoie la cause à l'Autorité de première instance pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

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 Me E_____ (art. 137 CPC).

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, Vice-président; 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.