



POUVOIR JUDICIAIRE

AC/211/2025

DAAJ/86/2025

**COUR DE JUSTICE**

**Assistance judiciaire**

**DÉCISION DU MARDI 24 JUIN 2025**

Statuant sur le recours déposé par :

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié c/o Mme B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [GE], représenté par  
Me C\_\_\_\_\_, avocate, \_\_\_\_\_ [VD],

contre la décision du 24 mars 2025 de la vice-présidence du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 2 juillet 2025

---

**EN FAIT**

**A. a.** SI D\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleresse) est propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de Genève, section E\_\_\_\_\_.

**b.** Le 23 avril 2021, A\_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant) et la bailleresse ont conclu un contrat de bail commercial, débutant le 1<sup>er</sup> mai 2021, pour une durée de cinq ans. Le loyer, charges non comprises, était de 6'100 fr.

Le contrat de bail commercial portait sur un local sis à la rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à F\_\_\_\_\_ [GE], pour lequel le recourant s'est engagé envers la bailleresse à réaliser des travaux à sa charge afin d'y exploiter un fumoir (bar à chichas).

Les parties divergent sur l'état du bien loué : selon le recourant, il s'agissait d'un local désaffecté, à l'abandon et inexploitable en l'état, tandis que la bailleresse a affirmé avoir remis ledit local dans un état brut, après réalisation de travaux de gros œuvre à sa charge.

**c.** Le 22 février 2022, le recourant a résilié le contrat de bail commercial de manière anticipée, avec effet au 28 février 2022, expliquant ne plus pouvoir payer le loyer en sus du coût des travaux. En outre, il n'avait pas reçu l'autorisation d'exploiter un bar à chichas.

Par courriel du 31 mai 2022 (adressé à l'actionnaire de la bailleresse, selon la précision du recourant), celui-ci a chiffré le coût des travaux à au moins 288'581 fr. 20.

**d.** Par courrier du 20 novembre 2023, le recourant a sollicité de la bailleresse le paiement d'une indemnité forfaitaire de 1'200'000 fr. pour solde de tout compte, au motif que son investissement d'environ 500'000 fr. dans les travaux avait permis à la bailleresse de réaliser une plus-value, puisque la valeur de son immeuble, de 1'547'962 fr. à son sens en 2020, avait augmenté à 3'050'000 fr. en novembre 2023.

Par réponse du 7 décembre 2023, la bailleresse a décliné la prétention du recourant, alléguant qu'il avait été convenu, avant l'exécution des travaux, qu'elle lui accorderait deux mois de gratuité de loyers et un versement de 50'000 fr. "*pour solde de tout compte*". Elle a contesté, pour le surplus, le montant total des travaux chiffrés à 288'581 fr. 20 par le recourant le 31 mai 2022, parce que ceux-ci ne pouvaient pas inclure 57'600 fr. de loyers, 2'800 fr. de "*salaires pour patente*" et 23'300 fr. de mobilier.

**e.** Les 3 février 2024, le recourant, représenté par un conseil, a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

La cause, déclarée non conciliée, a été introduite le 2 septembre 2024 au Tribunal des baux et loyers. Le recourant a conclu à la condamnation de la bailleresse au paiement de 750'000 fr. à titre de plus-value considérable apportée au local commercial, sur la base de l'art. 260a al. 3 CO (C/3\_\_\_\_\_/2024).

Il a allégué avoir assumé des travaux à hauteur de 315'691 fr. 30, comprenant :

- le chauffage (facture de G\_\_\_\_\_ Sàrl du 27 mars 2021 de 2'681 fr. 75 et offre de cette société du 19 février 2021 de 12'320 fr. 90);
- les sanitaires (devis de [l'entreprise] H\_\_\_\_\_ du 15 mars 2021 de 28'379 fr. 95);
- l'aération pour le fumoir (devis de I\_\_\_\_\_ SA du 17 février 2021 de 41'464 fr. 50);
- la serrurerie (facture de [l'entreprise] J\_\_\_\_\_ du 2 avril 2021 de 1'000 fr.);
- la maçonnerie (facture de K\_\_\_\_\_ SA du 26 mai 2021 de 3'500 fr.);
- la plâtrerie peinture (offre de L\_\_\_\_\_ SA du 7 avril 2021 de 46'905 fr. 95, demande d'acompte du 15 avril 2021 de 32'310 fr., facture du 15 avril 2021 de 43'552 fr. 40, facture du 15 avril 2021 de 13'122 fr. 10, facture du 29 mars 2021 adressée à la bailleresse avec la mention "*solde chantier propriétaire*" de 5'500 fr. 25);
- le tirage de circuits, raccordement de la ventilation, etc. (devis de M\_\_\_\_\_ Sàrl du 20 avril 2021 de 16'699 fr. 25);
- les honoraires d'architectes (factures de N\_\_\_\_\_ Sàrl du 23 novembre 2020 de 9'154 fr. 50, du 8 mars 2021 de 10'662 fr. 30, du 3 juillet 2020 de 9'340 fr.);
- l'acoustique (note d'honoraires de O\_\_\_\_\_ SA du 21 novembre 2020 de 3'231 fr.);
- les dépenses alléguées relatives au carrelage (35'000 fr.), à l'électricité (25'000 fr.), aux honoraires de l'architecte P\_\_\_\_\_ (5'000 fr.), à la "*fourniture sanitaire*" (5'000 fr.) et diverses factures (15'000 fr.), lesquelles feraient l'objet de pièces à produire.

Le recourant a admis avoir reçu la somme de 50'000 fr. de la part de la bailleresse à titre de contribution aux travaux du local commercial (demande en paiement, p. 4, ch. 8).

A l'appui de sa demande en paiement, il a produit une annonce de la vente de l'immeuble, au prix de 2'995'000 fr., comportant la précision suivante : "*Le locataire a investi 500'000.- de travaux*".

**f.** La bailleresse a conclu au déboutement du recourant, avec suite de dépens.

Elle a allégué avoir assumé les travaux de gros œuvre, à hauteur de 528'221 fr. 67, tandis que le recourant prenait à sa charge ceux de second œuvre.

Elle a réaffirmé que les parties avaient "*convenu entre elles d'une participation de la bailleresse pour solde de tout compte à hauteur de 50'000 fr. à ces travaux ainsi que de deux mois de gratuité du loyer de l'arcade et de l'exclusion de toute indemnité au sens de l'art. 260a al. 3 CO*". Elle s'est référée à ses pièces n<sup>os</sup> 7 (liste des travaux dressée par le

recourant le 31 mai 2022) et 8 (avis de débit du 7 avril 2021), qui n'établissent *a priori* pas ses affirmations, sous réserve de l'audition de trois témoins qu'elle entend faire citer.

Selon l'avis de débit précité, elle a réglé la facture de G\_\_\_\_\_ Sàrl du 27 mars 2021 de 2'681 fr. 75 et celle de L\_\_\_\_\_ SA du 29 mars 2021 de 5'500 fr. 25 listées dans les coûts des travaux réalisés par le recourant.

La bailleresse a précisé qu'elle n'avait pas vendu son immeuble et que les travaux auxquels l'annonce faisait référence étaient ceux qu'elle avait engagés, à hauteur de 528'221 fr. 67 TCC. Elle envisageait de louer l'arcade libérée par le recourant à une école privée.

**B. a.** Par requête du 27 janvier 2025, le recourant a sollicité l'octroi de l'assistance juridique à l'appui de sa demande en paiement.

**b.** Par décision du 24 mars 2025, notifiée le 28 mars 2025, la vice-présidence du Tribunal civil a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que sa demande en paiement paraissait dénuée de chances de succès.

Selon cette décision, l'Autorité de première instance a nié le droit du recourant au paiement d'une indemnité au titre d'une plus-value considérable selon l'art. 260a al. 3 CO, parce qu'il avait pris en location l'arcade dans son état "*nu*" ou "*brut*" qu'il s'était engagé à équiper à ses frais, et que ce type de travaux, selon la doctrine, n'était pas inclus dans ceux visés par l'art. 260a al. 1 CO.

De plus, la bailleresse lui avait octroyé une somme de 50'000 fr. pour l'aménagement de l'arcade et l'avait dispensé du paiement de deux mois de loyers.

Enfin, le recourant n'avait pas démontré le montant de la plus-value, puisqu'il ne prouvait pas avoir effectué des travaux à hauteur de 315'691 fr. 30. Il n'avait produit que des devis, ainsi que quelques factures payées en totalité ou en partie par la bailleresse. Il n'avait remis aucun justificatif démontrant qu'il avait acquitté lui-même tout ou partie desdites factures.

**C. a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 7 avril 2025 à la Présidence de la Cour de justice.

Le recourant, qui conclut implicitement à l'annulation de la décision de la vice-présidence du Tribunal civil du 24 mars 2025, sollicite l'octroi de l'assistance juridique, sous suite de dépens.

Il produit des pièces nouvelles (n° 2, réplique du 24 mars 2024 et liste de témoins; n° 33, demandes d'autorisation de construire des 9, 10 février et 28 septembre 2022 et facture du 28 septembre 2022 de l'Office des Autorisations de construire; n° 3, ordonnance de non entrée en matière du 15 mars 2025).

La pièce n° 33 a été soumise à l'Autorité de première instance, dans le cadre de l'apport de la cause C/3\_\_\_\_\_/2024.

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

### **EN DROIT**

1. **1.1** La décision entreprise est sujette à recours auprès de la présidence 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 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 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<sup>ème</sup> 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 (n<sup>os</sup> 2 et 3) ne seront pas pris en considération.

3. Le recourant reproche à l'Autorité de première instance de s'être fondée uniquement sur les assertions de la bailleresse et d'avoir violé l'art. 260a CO en tronquant une citation de l'avis d'AUBERT (Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd. 2017, n. 30 ad art. 260a CO), puisque s'il avait été intégralement cité, ladite Autorité serait arrivée à la conclusion qu'il n'excluait pas le droit à une indemnité à plus-value dans le litige en cause (cf. ci-dessous, consid. 3.1.2.1). De plus, le recourant soutient qu'en tranchant une controverse doctrinale, l'Autorité de première instance est sortie de son rôle (cf. ci-dessous, AUBERT, ibidem).

A son sens, le montant de 50'000 fr. est insuffisant pour transformer un espace brut, dénué de sanitaires, en un lieu commercial opérationnel et qu'il est inadmissible que la bailleresse se soit exonérée de toute contrepartie, en percevant un loyer manifestement disproportionné au regard d'un espace initialement inexploitable.

Le seul fait que la bailleresse ait admis l'exécution de travaux réalisés par le recourant et avec son assentiment justifie l'ouverture d'une instruction contradictoire. A son sens, ses perspectives de succès apparaissent réelles et lui refuser l'assistance juridique dans une procédure civile complexe reviendrait à nier, en pratique, son droit fondamental d'accéder à la justice.

### **3.1.**

**3.1.1** En vertu de l'art. 117 CPC - qui concrétise les principes que le Tribunal fédéral a dégagés de l'art. 29 al. 3 Cst. (ATF 144 III 531 consid. 4.1; 142 III 131 consid. 4.1; 141 III 369 consid. 4.1) -, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b).

Selon la jurisprudence, une cause est dépourvue de toute chance de succès lorsque la perspective d'obtenir gain de cause est notablement plus faible que le risque de succomber et qu'elle ne peut donc être considérée comme sérieuse, de sorte qu'une personne raisonnable disposant des ressources financières nécessaires renoncerait à engager la procédure en raison des frais qu'elle s'exposerait à devoir supporter. En revanche, l'assistance judiciaire doit être accordée lorsque les chances de succès et les risques d'échec s'équilibrent à peu près, ou que les premières n'apparaissent que légèrement inférieures aux seconds. L'issue du litige n'est en tant que telle pas déterminante dans le cadre de l'examen des chances de succès au sens de l'art. 117 let. b CPC. La situation doit être appréciée à la date du dépôt de la requête d'assistance judiciaire, sur la base d'un examen sommaire (ATF 142 III 138 consid. 5.1; 139 III 396 consid. 1.2; 475 consid. 2.2; 138 III 217 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_713/2024 du 19 février 2025 consid. 3.1; 5A\_272/2024 du 4 décembre 2024 consid. 3.2 et les références citées).

L'absence de chances de succès peut résulter des faits ou du droit. L'assistance judiciaire sera refusée s'il apparaît d'emblée que les faits pertinents allégués sont invraisemblables ou ne pourront pas être prouvés; cette hypothèse est réalisée lorsque la thèse du demandeur ne tient pas debout. L'assistance peut aussi être refusée s'il apparaît d'emblée que la démarche est irrecevable ou que la position du demandeur n'est pas juridiquement fondée. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_168/2024 du 21 janvier 2025 consid. 7.1.1 et les références citées).

**3.1.2** Selon l'art. 260a CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3).

L'art. 260a al. 3 CO est une norme de nature dispositive (ATF 124 III 149 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 3.1; 4A\_524/2020 du 19 janvier 2021 consid. 3.1; 4A\_211/2009 du 2 septembre 2009 consid. 3.3; ACJC/31/2022 du 17 janvier 2022 consid. 3.2; GANDOY, La liquidation des rapports de bail à loyer, thèse Neuchâtel 2024, n. 971 et 973). Elle constitue une exception au principe selon lequel le locataire doit restituer la chose louée, à la fin du bail, dans l'état qui résulte

d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_359/2002 du 19 janvier 2023 consid. 2.1 et les références citées). Le locataire peut ainsi envisager de procéder à la transformation qu'il souhaite, sans devoir en sus payer pour des travaux de remise en état (ATF 124 III 149 consid. 4 d).

Le bailleur peut décider librement dans quelle mesure il autorise des modifications ou rénovations de la chose louée par le locataire et limiter son accord à des travaux particuliers ou le faire dépendre de conditions particulières. Il appartient au locataire d'informer le bailleur de la nature et de l'ampleur des travaux envisagés (arrêt du Tribunal fédéral 4C.359/2002 du 19 janvier 2023 consid. 2.1 et la référence citée).

Le locataire peut renoncer par contrat à une indemnisation (ATF 124 III 149; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 3.1 et la référence citée). La loi impose la forme écrite pour les conventions qui prévoiraient une indemnité plus élevée que le montant de la plus-value. En revanche, aucune forme n'est exigée pour un accord fixant une indemnité moins élevée (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_359/2002 du 19 janvier 2023 consid. 2.1).

**3.1.2.1** Selon deux arrêts genevois, lorsque les parties ont convenu que les locaux commerciaux seraient livrés "nus" par le bailleur, elles en ont d'ordinaire tenu compte dans la fixation du loyer. Si tel est bien le cas, le locataire n'a, en principe, droit à aucune indemnité à la fin du bail car son investissement a déjà été pris en compte dans la fixation du loyer (ACJC/477/2018 du 13 avril 2018 consid. 4.4.5.1; ACJC/128/2011 du 24 janvier 2011 consid. 6.1 et la référence citée à LCHAT).

Lorsque les locaux sont loués à l'état brut et ne sont rendus exploitables pour l'affectation convenue que par les travaux effectués par le locataire, ceux-ci ne tombent pas sous le coup de l'art. 260a al. 1 CO, selon LCHAT et AUBERT, car il ne s'agit pas de travaux d'entretien ou de rénovation. En principe, le locataire n'a pas droit à une indemnité en cas de plus-value à la fin du bail, car les parties en ont d'ordinaire tenu compte dans la fixation d'un loyer réduit (AUBERT, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd. 2017, n. 30 ad art. 260a CO; LCHAT, Le bail à loyer, 2019, pp. 1071-1072, n. 6.1).

A défaut, il faut prévoir, selon AUBERT, une indemnité par le bailleur à la fin du bail et en définir le mode de calcul. Si tel n'a pas été le cas, la doctrine se partage entre une obligation du bailleur d'indemniser en fin de bail basée sur une application analogique de l'art. 260a CO ou de celle de l'art. 256 CO. AUBERT est d'avis, suivant l'opinion d'autres auteurs, que les aménagements effectués au-delà de ce qui est nécessaire à la destination convenue tombent à nouveau sous le coup de l'art. 260a CO et sont alors considérés comme des modifications et/ou des rénovations (Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd. 2017, n. 30 ad art. 260a CO).

Le bailleur doit indemniser le locataire pour les travaux en lui accordant une compensation suffisante (ACJC/477/2018 du 13 avril 2018 consid. 4.4.5.1; LCHAT, op. cit., p. 1072, n. 75 et AUBERT, op. cit., n. 10 et 30 ad art. 260a CO).

**3.1.2.2** La plus-value correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail, même si celui-ci a pris fin prématurément (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_305/2020 du 11 février 2021 consid. 5.4.3; 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 2.4). Elle s'apprécie objectivement, au regard des frais exposés par le locataire et de l'utilité des travaux pour le bailleur. Elle doit être considérable, élément qui dépend des circonstances, en particulier du coût des travaux, du loyer payé par le locataire et des avantages dont le bailleur pourra tirer profit. L'indemnité doit être appréciée en équité par le juge, qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Son montant ne se mesure pas nécessairement à l'aune de la plus-value qui subsiste et peut être modulé en fonction des particularités du cas d'espèce. Sa quotité pourra varier en fonction de critères tels que le loyer réduit dont a bénéficié le preneur en contrepartie des travaux ou l'augmentation de loyer (économisée) qu'il aurait été amené à déboursier si l'ouvrage avait été réalisé par le bailleur; les avantages particuliers qu'entraîne la rénovation ou la modification pour le locataire; inversement, le profit réduit qu'en retire le bailleur, ou encore les circonstances ayant motivé la fin des rapports contractuels (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_305/2020 du 11 février 2021 consid. 5.4.3 et les références citées). La plus-value inclut également les honoraires d'architecte (BARBEY, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire [art. 260a CO], 10<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998).

**3.1.2.3** En cas de résiliation anticipée du bail pour non-paiement du loyer, le Tribunal fédéral a laissé indécise la question de savoir si l'indemnité sur la base de l'art. 260a CO devait être exclue ou seulement réduite. Il toutefois considéré qu'au regard des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit découlant des art. 2 al. 1 et 2 CC, qu'il serait inéquitable que le locataire puisse tirer avantage d'une résiliation anticipée due à sa seule faute (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 2.4).

**3.2** En l'espèce, il convient de déterminer si l'Autorité de première instance a correctement examiné les chances de succès de la demande du locataire en considérant que la prétention du recourant en paiement de 750'000 fr., à titre de plus-value considérable apportée au local commercial, paraissait vouée à l'échec.

Tout d'abord, le recourant a loué le 1<sup>er</sup> mai 2021 un local, dont l'état d'origine est contesté par les parties au litige, pour lequel il a accepté d'entreprendre des travaux afin de le rendre exploitable comme bar à chichas et il n'est, *a priori*, pas contesté que les travaux ont été entrepris avec l'accord du bailleur.

Le recourant a chiffré le coût des travaux qu'il a assumés à 315'691 fr. 30.

**3.2.1** Dans l'hypothèse qui lui est la moins favorable, le coût des travaux qu'il a entrepris s'élève à 93'562 fr. 30, selon les factures produites, honoraires d'architectes inclus (1'000 fr., 3'500 fr., 43'552 fr. 40, 13'122 fr. 10, 9'154 fr. 50, 10'662 fr. 20, 9'340 fr. et 3'231 fr.), non compris les factures de 2'681 fr. 75 et 5'500 fr. 25 qui ont été acquittées par la bailleuse. Le fait qu'il n'ait pas produit les justificatifs de paiement de ces travaux ne permet pas d'exclure sa prétention, car il a à tout le moins contracté des dettes,

lesquelles diminuent son patrimoine, d'une part, et la bailleresse n'a pas remis en cause l'exécution de travaux assumés par le recourant, d'autre part.

Du montant de 93'562 fr. 30, il convient de déduire celui de 50'000 fr. à titre de participation de la bailleresse aux travaux réalisés par le recourant, ainsi que celui-ci l'a explicitement admis. En revanche, il n'a pas évoqué l'octroi de deux mois de gratuité de loyers et la bailleresse ne l'a pas rendu vraisemblable, de sorte qu'en l'état, la somme de 12'200 fr. ne sera pas prise en compte.

Le montant de l'investissement du recourant serait de 43'562 fr. 30.

**3.2.2** Dans l'hypothèse la plus favorable au recourant, la bailleresse paraît avoir admis la réalisation de travaux par celui-là à hauteur de 500'000 fr., selon la précision explicite mentionnée dans son annonce relative à la vente de son immeuble. De ce montant, il convient de déduire celui de 50'000 fr., soit un sous-total de 450'000 fr., à arrêter à 315'691 fr. 30, selon le montant qu'il a admis, dont à déduire les factures de 2'681 fr. 75 et de 5'500 fr. 25 payées par la bailleresse, soit un coût des travaux de 307'509 fr. 30.

**3.3** En l'état de la procédure au fond, la bailleresse n'a pas rendu vraisemblable que le montant de 50'000 fr. qu'elle a versé au recourant l'aurait été "*pour solde de tout compte*", puisque cela ne ressort pas des pièces qu'elle a produites, sous réserve des témoignages à venir. Elle n'a pas davantage rendu vraisemblable que le recourant, en acceptant sa participation à hauteur de 50'000 fr., aurait, d'une manière ou d'une autre, renoncé à l'octroi d'une indemnisation complémentaire.

Ainsi, en l'absence d'un accord vraisemblable des parties pour la prestation sus évoquée "*pour solde de tout compte*", respectivement pour exclure l'application de l'art. 260a al. 3 CO, le principe d'une indemnité – complémentaire - à titre de plus-value pour les travaux ne peut pas être écarté d'entrée de cause, pour autant que ladite plus-value soit qualifiée de considérable, ce qui dépendra de l'appréciation des juges du fond, en fonction de plusieurs critères, soit, notamment, du coût des travaux assumé par le recourant, de leur amortissement partiel jusqu'à fin avril 2026, première échéance du bail, de leur utilité pour la bailleresse, de la compensation accordée par celle-ci, étant rappelé qu'ils peuvent statuer en équité et réduire, voire exclure toute prétention en paiement en raison de la résiliation anticipée du bail par le recourant.

**3.4** L'Autorité de première instance a exclu une telle indemnité, au motif que le bail portait sur des locaux "*nus*", de sorte que les travaux en cause ne tombaient pas sous le coup de l'art. 260a al. 1 CO, puisque le locataire avait déjà obtenu une compensation (la somme de 50'000 fr. et la gratuité de deux mois de loyers).

Or, une compensation de la bailleresse ne permet pas d'exclure *ipso facto* la prétention du recourant, car, à supposer que la plus-value soit considérable, il faut encore examiner si la compensation octroyée par la bailleresse est ou non suffisante.

Dans la meilleure des hypothèses pour le recourant, les juges du fond pourraient admettre l'existence d'une plus-value considérable justifiant le paiement d'une indemnité complémentaire, possiblement réduite en raison de la résiliation anticipée du bail par le recourant.

Dans la pire des hypothèses pour celui-ci, les juges du fond pourraient nier le caractère considérable de la plus-value ou considérer que la compensation de la bailleresse s'avère suffisante ou exclure toute prétention du recourant en raison de la résiliation anticipée du bail.

En tout état de cause, même si la prétention en paiement de 750'000 fr. est excessive, parce que le recourant l'a calculée en fonction de l'augmentation supposée de la valeur vénale de la parcelle de la bailleresse, il n'en demeure pas moins que le caractère infondé de la prétention du recourant n'apparaît pas être aussi manifeste que l'Autorité de première l'a retenu.

En effet, une appréciation nuancée de la cause du recourant paraît indiquer que ses chances d'obtenir en partie gain de cause s'équilibrent à peu près avec ses risques de perdre le procès et qu'un justiciable disposant de moyens financiers entreprendrait la procédure, en raison du large pouvoir d'appréciation des juges du fond, étant rappelé qu'il n'y a pas d'avance de frais à effectuer, puisque la procédure par-devant le Tribunal des baux et loyers est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

La décision de la vice-présidence du Tribunal civil du 24 mars 2025 sera, dès lors, annulée et la cause lui sera renvoyée pour l'examen des autres conditions d'octroi de l'assistance juridique, soit l'indigence et la commission d'office d'un conseil juridique, étant précisé que la bailleresse est déjà représentée par un avocat.

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, l'État de Genève sera condamné à verser au recourant 400 fr. à titre de dépens (ATF 140 III 501 consid. 4).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé le 7 avril 2025 par A\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 24 mars 2025 par la vice-présidence du Tribunal civil dans la cause AC/211/2025.

**Préalablement :**

Ordonne l'apport de la procédure C/3\_\_\_\_\_/2024.

**Au fond :**

Annule la décision entreprise.

Renvoie la cause à la vice-présidence du Tribunal civil pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Déboute A\_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions.

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

Condamne l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à verser la somme de 400 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens.

Notifie une copie de la présente décision à A\_\_\_\_\_ en l'Étude de Me C\_\_\_\_\_ (art. 137 CPC).

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, vice-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 30'000 fr.*