

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/238/2020

DAAJ/88/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Assistance judiciaire**

**DECISION DU VENDREDI 16 OCTOBRE 2020**

Statuant sur le recours déposé par :

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève,

représentée par M<sup>e</sup> E \_\_\_\_\_, avocat, \_\_\_\_\_,  
Genève,

contre la décision du 5 mai 2020 de la Vice-présidente du Tribunal de première instance.

Notification conforme, par pli recommandé de la greffière du 06.11.2020.

---

**EN FAIT**

**A.** a. A\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante), née en 1959, de nationalité suisse, est sans emploi depuis 2009, moment à partir duquel elle se serait, selon ses dires, entièrement dédiée à la gestion du patrimoine immobilier de son ancien compagnon, B\_\_\_\_\_, sans toutefois toucher une quelconque rémunération.

b. Elle est copropriétaire pour moitié d'un appartement situé 1\_\_\_\_\_ à Genève, dont la valeur fiscale de sa part s'élève à 525'000 fr., et pour lequel elle a contracté, aux côtés de B\_\_\_\_\_, un emprunt hypothécaire de 693'000 fr. le 29 juillet 2015. Les intérêts hypothécaires s'élèvent à environ 600 fr. par mois, soit 300 fr. par copropriétaire.

Les décomptes des charges effectués par la régie en charge de l'immeuble présentent un total de 4'035 fr. pour l'année 2018, ce qui, réparti sur douze mois, correspond à des charges de 168 fr. par copropriétaire. Les frais de gérance et autres frais d'intendance se chiffrent à 5'743 fr. 20 par an, soit à 239 fr. par mois et par copropriétaire (cf. comptes de gestion établis par C\_\_\_\_\_ SARL pour 2018; 5'743 fr. 20 / 12 mois / 2 copropriétaires).

Ce logement, qui est loué, procure à la recourante un revenu mensuel de 2'310 fr. (cf. comptes de gestion établis par C\_\_\_\_\_ SARL pour 2018; (55'450 fr. de recettes / 12 mois / 2 copropriétaires).

c. La recourante est également propriétaire d'un appartement sis à D\_\_\_\_\_ (France), d'une valeur fiscale de 352'930 fr., qui est loué pour la somme mensuelle de 1'871 EUR.

Elle a contracté deux emprunts hypothécaires de 110'000 EUR chacun pour l'acquisition de ce bien. Le premier prévoit un taux hypothécaire de 1,9% et le second de 0,5658%. En date du 3 janvier 2020, il lui restait à rembourser le montant total de 166'346 EUR.

La recourante s'acquitte mensuellement d'un amortissement de l'ordre de 440 EUR et d'intérêts hypothécaires de 120 EUR pour le premier prêt. Elle paye 600 EUR par mois (1'801 EUR / 3 mois) pour le deuxième prêt, montant qui correspond pour l'essentiel au remboursement du capital (le taux des intérêts hypothécaires étant de seul 0,5658%).

Selon le décompte des charges établi par l'agence de l'immeuble, celles-ci se sont élevées à 1'889 EUR en 2018, ce qui réparti sur douze mois correspond à 157 EUR. La recourante fait en outre valoir des frais administratifs pour changement de locataire de 866 EUR par an, des frais de réparations et de travaux de 742 EUR par an, et une prime d'assurance de 55 EUR par mois. A l'appui de ces allégués, elle produit des factures liées à des travaux effectués en 2019, des factures d'honoraires de la régie de 2019 et un décompte de son compte bancaire présentant un débit de 55 EUR pour le règlement d'une assurance.

**d.** Sa prime d'assurance-maladie obligatoire est de 501 fr. par mois et ses impôts s'élèvent à 199 fr. par mois.

La recourante invoque en sus une prime d'assurance-maladie complémentaire de 11 fr. par mois et des frais de 720 fr. par mois à titre de diverses dépenses liées à sa santé, ainsi qu'à des assurances et à des abonnements, sans toutefois préciser les documents fournis à l'appui de ces allégués. Figurent au dossier un décompte de son assurance-maladie pour l'année 2019, deux factures datées de 2019 liées à l'achat d'une paire de lunettes et une facture de dentiste du 28 juin 2019.

**e.** La recourante dispose enfin d'une fortune mobilière d'environ 23'469 fr.

**B. a.** Par acte du 16 janvier 2019, B\_\_\_\_\_ a formé une demande en revendication (C/2\_\_\_\_\_/2019) à l'encontre de la recourante, expliquant avoir entretenu une relation avec cette dernière et avoir vécu avec elle dans un appartement situé à la 3\_\_\_\_\_ à Genève, dont il est l'unique propriétaire. A leur séparation, à fin octobre 2017, il avait provisoirement quitté ce logement dans l'attente du départ de son ex-compagne. Celle-ci n'avait toutefois jamais rendu l'appartement qu'elle occupait gracieusement.

**b.** Le 23 janvier 2020, la recourante a sollicité l'assistance juridique pour se défendre dans le cadre de cette action et répondre reconventionnellement à cette demande.

Elle a produit un projet de réponse à la demande en revendication, aux termes duquel elle a conclu reconventionnellement à ce qu'il soit ordonné au Préposé du Registre foncier du canton de Genève l'inscription d'un usufruit en sa faveur sur l'appartement situé 3\_\_\_\_\_, ainsi qu'à ce que B\_\_\_\_\_ soit condamné à lui verser la somme mensuelle de 5'000 fr. à titre de contribution à son entretien, faisant valoir un "contrat de concubinage" que son ex-compagnon avait signé le 14 juin 2017 et qui prévoyait qu'en cas de séparation unilatéralement décidée par B\_\_\_\_\_, celui-ci accepterait de lui céder l'usufruit plein et entier sur les appartements situés 3\_\_\_\_\_ et 1\_\_\_\_\_ ainsi que de lui assurer en tout temps une contribution d'entretien suffisante au maintien du train de vie que le couple avait partagé durant la vie commune et ce, afin de tenir également compte du travail à la valorisation et à la gestion du patrimoine immobilier de son ex-compagnon qu'elle avait effectué depuis fin 2009. La signature apposée sur ce document avait fait l'objet d'une expertise dans le cadre d'une procédure pénale ouverte pour faux dans les titres, expertise qui avait conclu qu'il s'agissait bien de la signature de B\_\_\_\_\_.

**C.** Par décision du 5 mai 2020, notifiée le 12 mai 2020, la Vice-présidente du Tribunal de première instance a rejeté la requête d'assistance juridique. En substance, elle a retenu que la recourante ne remplissait pas la condition d'indigence, dès lors qu'elle était propriétaire de deux appartements dans lesquelles elle ne résidait pas et qui valaient à eux deux environ 1'000'000 fr., auxquels s'ajoutait une fortune mobilière de 23'469 fr. Il pouvait ainsi être exigé d'elle qu'elle entame sa fortune mobilière, qu'elle vende l'un

de ses immeubles ou augmente l'un de ses emprunts hypothécaires, la recourante, bien qu'assistée d'un avocat, n'ayant pas indiqué si une telle solution était possible.

- D.**
- a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 22 mai 2020 à la Présidence de la Cour de justice. La recourante conclut à son annulation et à l'octroi de l'assistance juridique.
  - b.** La Vice-présidente du Tribunal de première instance a renoncé à formuler des observations.

### **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<sup>ème</sup> éd., n. 2513-2515).

- 2.**
- 2.1** L'octroi de l'assistance juridique est notamment subordonné à la condition que le requérant soit dans l'indigence (art. 29 al. 3 Cst. et 117 let. a CPC).

Une personne est indigente lorsqu'elle ne peut assurer les frais liés à la défense de ses intérêts sans porter atteinte au minimum nécessaire à son entretien et à celui de sa famille (ATF 141 III 369 consid. 4.1; 128 I 225 consid. 2.5.1).

L'indigence s'apprécie en fonction de l'ensemble des ressources du recourant, dont ses revenus, sa fortune et ses charges, tous les éléments pertinents étant pris en considération (ATF 135 I 221 consid. 5.1; 120 Ia 179 consid. 3a). La situation économique existant au moment du dépôt de la requête est déterminante (ATF 135 I 221 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 4D\_19/2016 du 11 avril 2016 consid. 4.1).

Il incombe au requérant d'indiquer de manière complète et d'établir autant que faire se peut ses revenus, sa situation de fortune et ses charges (art. 119 al. 2 CPC et 7 al. 2 RAJ; ATF 135 I 221 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_585/2015 du 30 novembre

2015 consid. 5). Seules les charges réellement acquittées sont susceptibles d'entrer dans le calcul du minimum vital (ATF 135 I 221 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 4D\_19/2016 précité consid. 4.1).

A la différence des intérêts hypothécaires qui font généralement partie du minimum vital LP, l'amortissement de la dette hypothécaire n'est généralement pas pris en considération : il ne sert pas, en effet, à l'entretien, mais à la constitution du patrimoine (cf. dans le cadre du droit de la famille, ATF 127 III 289 consid. 2a/bb, arrêt du Tribunal fédéral 5A\_687/2011 du 17 avril 2012 consid. 6.2).

La part des ressources excédant ce qui est nécessaire à la satisfaction des besoins personnels doit être comparée aux frais prévisibles de la procédure pour laquelle l'assistance judiciaire est requise. Celle-ci n'est pas accordée lorsque le solde disponible permet d'amortir les frais judiciaires et d'avocat en une année au plus, pour les procès relativement simples, et en deux ans pour les autres (ATF 141 III 369 consid. 4.1; 135 I 221 consid. 5.1).

La fortune d'un requérant est prise en compte dans la mesure où l'on peut exiger qu'il entame, aliène ou gage ses biens, mobiliers ou immobiliers, pour financer la défense juridique de ses intérêts (ATF 124 I 1 consid. 2a; 120 Ia 179 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 9C\_147/2011 du 20 juin 2011).

L'Etat ne peut toutefois exiger du requérant qu'il utilise ses économies, lorsque celles-ci constituent sa "réserve de secours", laquelle s'apprécie en fonction des besoins futurs de l'indigent selon les circonstances concrètes de l'espèce, telles que son état de santé et son âge (arrêt du Tribunal fédéral 9C\_112/2014 du 19 mars 2014). La "réserve de secours" fixe la limite inférieure en dessous de laquelle la fortune ne peut pas être prise en considération pour l'octroi éventuel de l'assistance juridique. Pour une personne seule, suivant l'appréciation des circonstances concrètes, elle varie, selon la jurisprudence, de 20'000 fr. à 40'000 fr. environ. Dans tous les cas, un certain rapport doit être trouvé entre la fortune considérée et les frais prévisibles de la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4P.158/2002 du 16 août 2002 et les références citées). Cette réserve peut être aussi bien composée d'espèces, de biens mobiliers ou immobiliers que d'une assurance-vie (DAAJ/14/2013; DONZALLAZ, Loi sur le Tribunal fédéral : commentaire, Berne 2008, n. 1815 ad art. 64 LTF).

**2.2.1** En l'espèce, la recourante reproche à la Vice-Présidente du Tribunal de première instance de ne pas avoir établi ses charges mensuelles. Après déduction de celles-ci, elle ne disposerait que d'un solde de 510 fr. 10, qui serait insuffisant pour contracter d'autres prêts hypothécaires sur ses biens immobiliers. Par ailleurs, sa fortune mobilière n'était pas même suffisante pour couvrir l'avance de frais qui lui sera réclamée et qui devrait s'élever à minimum 20'000 fr.

**2.2.2** La recourante possède une fortune immobilière d'une valeur fiscale de 877'930 fr. (525'000 fr. + 352'930 fr.)

Le bien immobilier sis à D\_\_\_\_\_ (France) présente une valeur fiscale de l'ordre de 353'000 fr. La dette hypothécaire de 220'000 EUR, contactée pour son acquisition, a été réduite à 166'346 EUR, soit à 178'556 fr. (le taux de conversion appliqué étant de 1.0734, soit celui en vigueur le 23 janvier 2020, date du dépôt de la demande; www.fxtop.com). La recourante rembourse chaque mois environ 1'040 EUR, soit 1'116 fr. Les intérêts hypothécaires payés pour ce bien sont d'environ 120 EUR, soit 129 fr., par mois.

La valeur fiscale de la part de copropriété de la recourante sur l'immeuble sis à Genève est de 525'000 fr. Cette dernière est débitrice, aux côtés de son ancien compagnon, d'une hypothèque de 693'000 fr. grevant l'entier du bien.

La recourante perçoit par ailleurs des revenus locatifs de 1'871 EUR, soit 2'008 fr., par mois pour l'appartement sis à D\_\_\_\_\_ (France). Les revenus tirés de la location de l'appartement sis à Genève se chiffrent quant à eux à 2'310 fr. par mois, portant le total des ressources de la recourante à 4'318 fr. par mois.

Au vu de ces éléments, on ne saurait exclure que la recourante puisse obtenir un nouvel emprunt hypothécaire. Celle-ci n'a notamment pas démontré avoir entrepris de démarches avant de solliciter l'octroi de l'assistance judiciaire. En particulier, elle n'a pas justifié de refus de banques de lui accorder un nouveau prêt hypothécaire en lien avec son appartement sis à D\_\_\_\_\_ (France). Une banque ne limite notamment pas son examen aux revenus et charges de son client. Elle tiendra entre autres compte de la valeur actuelle de la fortune immobilière de celui-ci, qui est généralement supérieure à celle retenue par le fisc. De plus, le bien sis à D\_\_\_\_\_ (France) est financé par des biens propres à hauteur environ de la moitié de sa valeur fiscale et les intérêts hypothécaires dus actuellement sont relativement bas (taux de 1,9% et de 0,5658%).

**2.2.3** Au demeurant, contrairement à ce que soutient la recourante, sa situation financière ne permet pas d'exclure d'emblée l'octroi d'un nouvel emprunt.

En effet, il y a lieu d'admettre, dans son budget, en lien avec l'appartement sis à Genève, des frais de gestion de 239 fr. par mois, des charges de copropriété de 168 fr. par mois et des intérêts hypothécaires de 300 fr. par mois.

Les charges liées à l'appartement sis à D\_\_\_\_\_ (France) se composent des intérêts hypothécaires de 120 EUR par mois, augmentés des charges de 157 EUR par mois, ce qui donne un total de 277 EUR, soit 297 fr.

Il n'y pas lieu de tenir compte de l'amortissements des dettes hypothécaires (1'040 EUR par mois), qui ne constitue pas une charge courante mais un accroissement de la fortune. La recourante n'a à cet égard ni établi, ni même allégué qu'une réduction des sommes

réglées mensuellement à titre d'amortissement, lesquelles ne sont pas négligeables, ne serait pas possible.

Les frais d'assurance de 55 EUR par mois ne seront pas admis, car aucun élément au dossier ne permet de retenir la nécessité ou la caractère obligatoire d'une telle assurance en France. Les frais de réparation et de travaux, ainsi que ceux liés à un changement de locataire, seront également écartés, dans la mesure où les documents versés au dossier concernent tous des interventions survenues en 2019 et qu'ils ne sont dès lors pas suffisants pour prouver la régularité de ces frais.

Il ne sera en outre pas tenu compte des primes d'assurance-maladie complémentaire de la recourante, celle-ci n'étant pas nécessaire. Les frais de santé, d'assurances et d'abonnements de 720 fr. allégués seront écartés, dès lors notamment que la régularité de ces frais n'est pas établie. Il sera en revanche retenu un montant d'entretien de base de 1'200 fr. par mois, majoré de 240 fr. (soit 20%), en sus de la prime d'assurance-maladie obligatoire de 501 fr. par mois et d'une charge fiscale de 199 fr. par mois.

Les charges mensuelles de la recourante totalisent ainsi 3'144 fr. (239 fr. + 168 fr. + 300 fr. + 297 fr. + 501 fr. + 199 fr. + 1'200 fr.+ 240 fr.).

Après paiement de ces dernières, la recourante dispose par conséquent d'un solde de 1'174 fr. par mois (4'318 fr. – 3'144 fr.), qu'elle peut affecter tant au paiement de nouveaux intérêts hypothécaires qu'au remboursement du capital si nécessaire.

**2.2.4** En outre, la recourante ne conteste à juste titre pas qu'il peut également être exigé d'elle qu'elle entame sa fortune mobilière afin d'assumer ses honoraires d'avocat et frais judiciaires. Le montant retenu par la jurisprudence au titre de réserve de secours est en effet largement dépassé au regard de l'ensemble de sa fortune immobilière.

La recourante peut ainsi faire face à ses frais judiciaires et d'avocat au moyen de ses économies en 23'469 fr., complétées par une partie de son solde mensuel disponible, voire, cas échéant, par l'obtention d'un prêt portant sur le solde nécessaire. Au demeurant, elle ne conteste pas qu'elle pourra au besoin également aliéner l'un de ces biens immobiliers si ses ressources mensuelles ne devaient pas s'avérer suffisantes.

**2.3** Compte tenu de ce qui précède, le premier juge a, à juste titre, refusé d'octroyer l'assistance juridique à la recourante, au motif que la condition d'indigence n'était pas remplie.

- 3.** 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,  
LE VICE-PRESIDENT DE LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé par A\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 5 mai 2020 par la Vice-présidente du Tribunal de première instance dans la cause AC/238/2020.

**Au fond :**

Le rejette.

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

Notifie une copie de la présente décision à A\_\_\_\_\_ en l'Etude de M<sup>e</sup> E\_\_\_\_\_ (art. 137 CPC).

**Siégeant :**

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

Le Vice-président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Maïté VALENTE

**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.*