

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/2498/2015

DAAJ/107/2015

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DECISION DU MERCREDI 9 DECEMBRE 2015

Statuant sur le recours déposé par :

Monsieur A_____, domicilié _____, (GE),

représenté par M^e Pierre STASTNY, avocat, 12, rue du Lac, case postale 6150,
1211 Genève 6,

contre la décision du 23 septembre 2015 du Vice-président du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli recommandé du commis-greffier du 11 décembre 2015

EN FAIT

- A. a.** Par contrat du 19 décembre 2011, B _____ et C _____ ont remis à bail à A _____ (ci-après : le recourant) un appartement de quatre pièces et un studio à _____, (GE), pour un loyer mensuel de 9'130 fr., charges et parking compris, une piscine intérieure et extérieure étant mises à disposition gratuitement.

Un avis de fixation du loyer initial était joint audit contrat.

Le bail a été conclu pour un terme fixe, soit jusqu'au 18 décembre 2013.

La garantie de loyer, d'un montant de 27'930 fr., prévue par le contrat n'a pas été constituée par le recourant.

Le contrat prévoyait une option d'achat (au prix de 3'300'000 fr.) en faveur du recourant, de même qu'une obligation de payer le loyer par année d'avance.

Le recourant aurait relié les deux appartements sans demander préalablement l'accord des baillereses.

- b.** Le 19 décembre 2013, un nouveau contrat de bail a été conclu entre les parties portant sur le même objet, pour le même loyer et avec pour échéance le 19 mars 2014.

Aucun avis de fixation de loyer n'a été joint à ce contrat de bail.

- c.** Par contrat du 18 février 2014, les parties ont ensuite convenu de reconduire le bail une nouvelle fois, soit du 19 janvier 2014 au 19 juin 2014, pour un loyer mensuel de 6'000 fr., le paiement des cinq mois de loyer devant être effectué immédiatement.

Aucun avis de fixation de loyer initial n'a été joint à ce contrat de bail.

- d.** Par pli du 27 février 2014 au représentant des baillereses, le recourant a déclaré qu'il refusait de payer les cinq mois de loyer d'avance et qu'il compensait les loyers des mois de février et mars avec le trop-perçu qui lui était dû, vu la nullité du loyer depuis le début du bail.

- e.** Par requêtes déposées à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 20 mars 2014 à l'encontre de B _____ et C _____, le recourant a conclu à la constatation de la durée indéterminée du bail, subsidiairement à la prolongation du bail, ainsi qu'à la fixation judiciaire du loyer à 4'500 fr. par mois.

Il invoque notamment la nullité de l'avis de fixation du loyer initial du 19 décembre 2011, en tant qu'il ne mentionnait pas l'ancien loyer ou le fait qu'il s'agissait d'une première location, et que les trois contrats successifs n'en forment en réalité qu'un. Il a par ailleurs indiqué avoir envisagé la possibilité d'acheter l'appartement qu'il occupait, mais qu'il était dans l'attente de la résolution d'un conflit successoral au Tessin, pour

savoir s'il pourrait bénéficier des fonds propres nécessaires. Il avait cependant renoncé à cette idée, vu le prix élevé du bien, et était à la recherche d'une solution de relogement, en location ou en achat.

f. Aucun accord n'ayant été trouvé entre les parties, les procédures précitées ont été introduites devant le Tribunal des baux et loyers, le 4 juin 2014 (causes jointes sous la référence n° C/_____).

B. Le 25 août 2015, le recourant a sollicité l'assistance juridique pour ces procédures.

A l'appui de sa requête, il a notamment allégué que la condition d'indigence était remplie, dès lors qu'il percevait l'aide de l'Hospice général. Il a exposé avoir été en mesure d'assumer son loyer par le passé, grâce à l'héritage perçu au décès de sa mère, lequel était aujourd'hui entièrement dépensé. La succession familiale au Tessin n'était pas encore résolue, mais il ne disposait d'aucun document à ce propos.

C. Par décision du 23 septembre 2015, notifiée le 28 du même mois, le Vice-président du Tribunal civil a rejeté la requête précitée, au motif que le recourant ne remplissait pas la condition d'indigence. En effet, le litige portait sur un appartement dont le loyer mensuel convenu entre les parties s'élevait à 9'130 fr. dès le 19 décembre 2011 et dont le recourant s'est acquitté jusqu'au 19 janvier 2014. Les conditions de ce logement n'étaient pas compatibles avec la notion d'indigence. Même si le loyer devait être fixé à 4'500 fr., conformément aux conclusions prises dans le cadre de l'action au fond, un tel loyer serait toujours incompatible avec la notion d'indigence. Il était en outre relevé que si le recourant estimait pouvoir s'acquitter d'un tel montant, alors même qu'il émarge à l'Hospice général, il devrait être retenu que la situation financière qu'il a présentée n'est pas vraisemblable. Dans le cas contraire, le recourant n'a aucun intérêt juridiquement protégé à faire fixer un loyer qu'il ne paie plus depuis longtemps (sachant qu'il n'aura pas davantage les moyens de le payer après sa fixation judiciaire), sauf à commettre un abus de droit, lequel n'aurait alors pas à être financé par la collectivité par le biais de l'assistance juridique.

D. a. Recours est formé contre cette décision, par acte déposé le 8 octobre 2015 au greffe de la Cour de justice. Le recourant conclut à l'octroi de l'assistance juridique pour la procédure pendante devant la juridiction des baux et loyers et à ce que Pierre STASTNY, mandataire professionnellement qualifié de l'ASLOCA, soit nommé pour représenter ses intérêts.

Il soutient que le seul fait qu'il soit aidé par l'Hospice général permet déjà d'établir que la condition d'indigence est remplie. Par ailleurs, il conteste que le prix de son logement soit incompatible avec la notion d'indigence, ce d'autant plus que le loyer est payé par compensation avec ce qu'il estime avoir versé en trop par le passé. Il serait également erroné de considérer qu'il a conclu à la fixation d'un loyer de 4'500 fr. qu'il ne serait de toute manière pas en mesure de payer. En effet, si le loyer devait effectivement être fixé

judiciairement à ce montant, la somme versée en trop pendant 25 mois s'élèverait à plus de 115'000 fr., de sorte que le loyer pourra encore être payé par compensation à l'issue de la procédure au fond. Il serait également arbitraire de retenir qu'il ne paie pas le loyer depuis longtemps, vu que celui-ci est justement payé par compensation. Pour le surplus, le montant du loyer à lui seul n'est pas incompatible avec la notion d'indigence, puisque celui-ci n'a pas été pris en compte par l'Hospice général.

b. Le Vice-président du Tribunal civil a renoncé à formuler des observations.

EN DROIT

1. 1.1. La décision entreprise est sujette à recours auprès du président de la Cour de justice en tant qu'elle refuse l'assistance juridique (art. 121 CPC et art. 21 al. 3 LaCC), compétence déléguée au vice-président soussigné (art. 29 al. 5 LOJ ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_6/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2). 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. 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 135 I 221 consid. 5.1 ; 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 ; 124 I 1 consid. 2a ; 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 ; ATF 120 Ia 179 consid. 3a).

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 (ATF 135 I 221 consid. 5.1 ; art. 119 al. 2 CPC et 7 al. 2 RAJ).

Il appartient au justiciable sollicitant l'aide de l'État d'adapter son train de vie aux moyens financiers dont il dispose en donnant priorité aux dépenses relevant du strict minimum vital (arrêts du Tribunal fédéral 5D_101/2007 du 7 janvier 2008 consid. 3.3 ; 5P.295/2006 du 24 octobre 2006 consid. 3.4).

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. 2d ; 120 Ia 179 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_147/2011 du 20 juin 2011). Il faut également tenir compte de la part d'un requérant dans une succession non partagée et il peut donc être exigé de celui-ci qu'il obtienne un prêt sur sa part successorale ou qu'il contracte un emprunt garanti par cette part (SJ 1993 p. 454).

2.2. En l'espèce, le fait que le recourant bénéficie de l'aide financière de l'Hospice général ne suffit pas pour retenir que la condition d'indigence serait remplie.

Dans ses écritures, le recourant a indiqué qu'il cherchait à louer ou acheter un autre logement. Or, le fait d'envisager d'acquérir un bien immobilier ne paraît pas compatible avec la situation financière alléguée par le recourant. C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu que la situation financière exposée par le recourant ne semblait pas conforme à la réalité.

Quoi qu'il en soit, quand bien même le recourant ne disposerait pas de ressources autres que l'aide dont il bénéficie de l'Etat, il peut être exigé de lui, conformément aux principes rappelés ci-dessus, qu'il obtienne une avance sur sa part de la succession litigieuse au Tessin, dont il n'est pas allégué qu'elle aurait été partagée.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Vice-président du Tribunal civil a considéré que le recourant ne remplissait pas la condition de l'indigence.

Partant, le recours, infondé, sera rejeté.

- 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-PRÉSIDENT DE LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 23 septembre 2015 par le Vice-président du Tribunal civil dans la cause AC/2498/2015.

Au fond :

Le rejette.

Déboute A_____ de toutes autres conclusions.

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

Notifie une copie de la présente décision à A_____ en l'Étude de M^e Pierre STASTNY (art. 137 CPC).

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, vice-président; Monsieur David VAZQUEZ, commis-greffier.

Le vice-président :

Jean-Marc STRUBIN

Le commis-greffier :

David VAZQUEZ

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 l'arrêt attaqué. 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.