

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/2791/2023

DAAJ/7/2024

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU VENDREDI 26 JANVIER 2024

Statuant sur les recours déposés par :

Madame A _____, domiciliée _____ [GE],

représentée par Me B _____, avocate,

contre les décisions des 16 et 31 octobre 2023 de la Vice-Présidence du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 8 février 2024

EN FAIT

A. a. La Commune de C_____ est propriétaire de la parcelle n. 1_____ plan n. 2_____, sise sur la commune de C_____ [GE], sur laquelle s'élève le bâtiment d'habitation n. 3_____, situé rue 4_____ no. _____, [code postal] Genève.

b. En date du 2 octobre 1978, D_____ et E_____ ont conclu avec la Commune de C_____ un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un logement de quatre pièces et d'une cave situés dans cet immeuble.

Un nouveau bail portant sur le même logement a été conclu le 20 mai 1983.

Par avenant au bail du _____ mai 2002, D_____ est devenu seul titulaire du bail, suite au décès de son épouse.

Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 1'481 fr. par mois.

c. Le 28 septembre 2004, A_____ (ci-après : la recourante) s'est domiciliée à l'adresse de D_____ et a vécu avec celui-ci jusqu'à son décès, le _____ septembre 2021.

d. Par pli recommandé du 10 novembre 2021 adressé à F_____, unique héritière de D_____, le bail a été résilié pour le 31 octobre 2022.

e. Par pli recommandé du 18 novembre 2021, [la régie immobilière] G_____, chargée de gérer l'immeuble concerné, a informé la recourante qu'elle était disposée à convenir d'un délai de restitution du logement échéant au 31 janvier 2023.

f. La recourante occupe toujours le logement.

g. La Commune de C_____ a formé une requête en évacuation en cas clair devant le Tribunal de première instance à l'encontre de la recourante (C/5_____/2023).

B. Le 5 octobre 2023, la recourante a sollicité l'assistance juridique pour sa défense à l'action en évacuation en cas clair, déposée par la Commune de C_____ par-devant le Tribunal de première instance.

A l'appui de sa démarche, elle a exposé qu'elle occupait, depuis 2004, l'appartement dont D_____ était titulaire, avec celui-ci et s'acquittait de la moitié du loyer auprès de ce dernier. Elle devait dès lors être considérée comme une sous-locataire partielle du logement.

Suite au décès de D_____, la Commune de C_____ avait résilié le bail et s'était montrée intransigente sur la possibilité de lui attribuer le bail de l'appartement qu'elle occupait depuis plus de dix-huit ans, malgré une situation sociale, financière et de santé particulièrement précaire.

De plus, diverses questions juridiques se posaient dans le cadre de la procédure en évacuation initiée par la Commune de C_____, notamment s'agissant de la compétence *ratione materiae* du Tribunal et des "*suites d'un bail de sous-location, indépendamment du fait que le bail principal ait pris fin*", lesquelles représentaient un enjeu de taille puisqu'elle ne pourrait bénéficier des garanties offertes par l'art. 30 LaCC devant le Tribunal de première instance.

Selon A_____, l'assistance d'un avocat était ici indispensable compte tenu des restrictions s'agissant de l'admissibilité des moyens de preuves et des enjeux de la procédure, mais également dans la mesure où la Commune de C_____ était représentée par [la régie immobilière] G_____, composée de professionnels de l'immobilier titulaires du brevet d'avocat.

Émargeant à l'aide sociale depuis de nombreuses années, elle ne disposait en outre pas de ressources financières suffisantes pour assurer ses frais de défense ainsi que les frais judiciaires.

A l'appui de sa demande, elle a notamment produit un courrier de son médecin, le Dr H_____ daté du 18 janvier 2022, à teneur duquel elle aurait assumé le rôle de proche-aidante à l'égard de feu D_____, patient dont le même médecin avait assuré le suivi, ainsi que des décomptes de l'Hospice général (juillet à septembre 2023) indiquant un loyer à charge de 1'100 fr.

- C. Par décision AJC/5174/2023 du 16 octobre 2023, notifiée le 19 octobre 2023, la Vice-Présidence du Tribunal de première instance a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause de la recourante était dénuée de chances de succès.

Sur la question de la compétence du Tribunal de première instance pour statuer sur la requête dirigée à l'encontre de la recourante, elle a considéré que cette dernière n'avait pas rendu vraisemblable son statut de sous-locataire, ne produisant aucun contrat de sous-location. Il apparaissait au contraire que la recourante faisait ménage commun avec son ancien compagnon et que, si elle payait certes la moitié du loyer, il s'agissait toutefois d'un accord entre eux, cet élément ne pouvant constituer l'existence d'une sous-location partielle. Dans ces conditions, le Tribunal apparaissait compétent *ratione materiae*.

La recourante n'avait en outre aucun moyen de se défendre dans le cadre de la requête en évacuation, dès lors qu'elle ne disposait d'aucun titre valable pour demeurer dans le logement litigieux. Les chances de succès de sa défense étaient par conséquent extrêmement faibles.

Pour ces motifs, la requête devait être rejetée.

- D. a. Recours est formé contre cette décision par acte expédié le 30 octobre 2023 à la Présidence de la Cour de justice.

Préalablement, la recourante conclut à l'octroi de l'assistance juridique pour la procédure de recours et à la nomination de Me B_____.

Principalement, elle conclut à l'annulation de la décision du 16 octobre 2023, à l'octroi de l'assistance juridique pour la procédure C/5_____/2023 avec effet au 5 octobre 2023 et à la nomination de Me B_____.

La recourante produit des pièces nouvelles.

b. La Vice-Présidence du Tribunal civil a renoncé à formuler des observations.

E. **a.** Parallèlement à son recours, la recourante a déposé, le 20 octobre 2023, une demande de reconsidération de la décision du 16 octobre 2023 auprès de l'Autorité de première instance.

b. Par décision AJC/5470/2023 du 31 octobre 2023, reçue par la recourante le 10 novembre 2023, la Vice-Présidence du Tribunal civil a rejeté sa demande de reconsidération, au motif que les pièces produites ne démontraient pas l'existence d'un rapport de sous-location, laquelle n'avait, en tout état, jamais été annoncée à la bailleuse. Les documents nouvellement produits n'étaient dès lors pas susceptibles de remettre en cause la décision du 16 octobre 2023.

c. La recourante a formé recours contre cette décision par acte déposé le 17 novembre 2023 à la Présidence de la Cour de justice.

d. 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. 10 al. 3 de la Loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA-GE - E 5 10), compétence expressément déléguée à la vice-présidente soussignée sur la base des art. 29 al. 5 de la Loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ E 2 05) 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 dans un délai de 30 jours (art. 10 al. 3 LPA; 130, 131 et 321 al. 1 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 - CPC - RS 272, applicables par renvoi des art. 10 al. 4 LPA et 8 al. 3 du Règlement sur l'assistance juridique du 28 juillet 2010 - RAJ - E 2 05.04; arrêt du Tribunal fédéral 1B_171/2011 du 15 juin 2011 consid. 2.2).

1.2. En l'espèce, les recours sont recevables pour avoir été interjetés dans le délai utile et en la forme écrite prescrite par la loi.

Vu leur connexité, les deux recours seront traités dans une seule décision.

1.3. Lorsque la Cour est saisie d'un recours (art. 10 al. 3 LPA), 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; arrêt du Tribunal fédéral 1B_171/2011 précité). 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 la recourante n'a pas fait état en première instance et les pièces nouvelles ne seront pas pris en considération.

3. A titre préalable, la recourante sollicite l'assistance judiciaire pour la procédure de recours. Cette demande devant être formulée auprès de la Présidence du Tribunal civil (art. 1 al. 1 RAJ), il ne sera pas entré en matière.
4. **4.1.1.** 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).

4.1.2. Applicable à la procédure portant sur l'octroi ou le refus de l'assistance judiciaire, la maxime inquisitoire est limitée par le devoir de collaborer des parties. Ce devoir de collaborer ressort en particulier de l'art. 119 al. 2 CPC qui prévoit que le requérant doit justifier de sa situation de fortune et de ses revenus et exposer l'affaire et les moyens de preuve qu'il entend invoquer. Il doit ressortir clairement des écritures de la partie requérante qu'elle entend solliciter le bénéfice de l'assistance judiciaire et il lui appartient de motiver sa requête s'agissant des conditions d'octroi de l'art. 117 CPC et d'apporter, à cet effet, tous les moyens de preuve nécessaires et utiles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_984/2022 du 27 mars 2023 consid. 3.2 et les références citées).

Le plaideur assisté d'un avocat ou lui-même expérimenté voit son obligation de collaborer accrue dans la mesure où il a connaissance des conditions nécessaires à l'octroi de l'assistance judiciaire et des obligations de motivation qui lui incombent pour démontrer que celles-ci sont remplies. Le juge n'a de ce fait pas l'obligation de lui octroyer un délai supplémentaire pour compléter sa requête d'assistance judiciaire lacunaire ou imprécise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_480/2022 du 29 novembre 2022 consid. 3.2). Ainsi, lorsque le requérant assisté ne satisfait pas (suffisamment) à ses obligations, la requête peut être rejetée faute d'être suffisamment étayée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_694/2022 du 23 janvier 2023 consid. 4.1).

4.1.3. La compétence *ratione materiae* de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie par l'art. 89 LOJ. Selon cette disposition, le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ).

La Cour, dans un arrêt de principe du 6 mai 2019 (ACJC/646/2019), a considéré qu'il y avait lieu d'admettre que la juridiction des baux et loyers peut connaître des litiges survenant entre un bailleur principal et un sous-locataire, la notion de « litiges relatifs au contrat de bail à loyer » au sens de l'art. 89 LOJ devant être comprise extensivement. Ainsi, le Tribunal des baux et loyers est compétent à raison de la matière pour statuer sur tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire (restitution des locaux, évacuation, exécution de l'évacuation, demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, etc.). Cette compétence ne concernera cependant que les rapports entre un bailleur principal et un sous-locataire, à l'exclusion d'un squatteur, d'un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou d'un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire demeure (art. 86 LOJ).

4.1.4. Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). La formation du contrat de bail suppose la réunion de quatre éléments : une cession de l'usage, une chose, un loyer et

une certaine durée (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, Commentaire pratique, Droit du bail, art. 253 CO N. 58). La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015, consid. 3.1.1), la loi ne prescrivant aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Ainsi, un contrat de bail peut être conclu sous la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement. Le contrat de bail peut également être conclu oralement de manière tacite ou par acte concludant (art. 1 al. 2 CO). Cela étant pour que tel soit le cas les parties doivent manifester leur volonté de façon concordante sur tous les points essentiels du contrat. En matière de bail, le Tribunal fédéral a relevé que la conclusion d'un bail tacite ne doit être retenue qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015, consid. 4.1 et 4A_499/2013 du 4 février 2014, consid. 3.3.1). Dans l'analyse que doit conduire la juridiction, l'ensemble des circonstances doit être pris en compte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008, consid. 3.2.1).

4.1.5. Sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée (ATF 136 III 186 consid. 3.1.2). Le locataire peut ainsi sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO).

La jurisprudence admet également que le locataire puisse remettre l'usage de la chose louée à un tiers sous forme de prêt à usage lorsque le locataire cède par contrat l'usage de la chose louée sans contre-prestation. En marge du prêt à usage, le Tribunal fédéral a également admis l'hébergement de familiers par le locataire, notamment son conjoint, son partenaire, son concubin, ses enfants, ainsi que d'autres proches, par exemple des amis. Un tel hébergement n'est ni une sous-location, ni un prêt à usage, faute d'*animus contrahendi* et est toujours possible aussi longtemps que cela ne provoque pas une sur-occupation des locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_521/2021 du 3 janvier 2023 consid. 3.2.3 et les références citées).

4.2. En l'espèce, la recourante soutient qu'en partageant l'appartement de feu D_____ durant de nombreuses années et en s'acquittant auprès de celui-ci d'une partie du loyer, elle aurait eu le statut de sous-locataire partielle dudit logement jusqu'au décès du locataire en septembre 2021. Le litige qui l'oppose à la Commune de C_____ devrait ainsi, selon elle, être considéré comme relevant de la compétence du Tribunal des baux et loyers et non de celle du Tribunal de première instance.

Si les liens entre la recourante et le défunt ne sont pas clairement établis, il n'en demeure pas moins qu'à teneur des pièces produites, la recourante, qualifiée de proche-aidante par son médecin, qui était également le médecin de feu D_____, prenait en charge plus de la moitié du loyer.

Il ne peut ainsi être déduit de ces seuls faits que le défunt et la recourante étaient des concubins qui partageaient leur loyer, ce d'autant que personne, pas même la Commune de C_____, n'a allégué que feu D_____ était le compagnon de la recourante. Il apparaît au contraire que les intéressés ont conclu un contrat de sous-location tacite permettant à la recourante d'occuper le logement à titre onéreux.

Au vu de ce qui précède, il ne paraît pas impossible que le Tribunal de première instance considère que la recourante soit titulaire d'un contrat de sous-location et, par conséquent, déclare la requête en évacuation irrecevable pour défaut de compétence *ratione materiae*.

C'est dès lors à tort que la Vice-présidence du Tribunal civil a refusé d'octroyer l'assistance judiciaire à la recourante, sa défense à l'action en évacuation en cas clair n'apparaissant pas d'emblée dénuée de chances de succès.

Le recours sera donc admis, la décision querellée annulée et la cause renvoyée à la vice-présidence du Tribunal civil pour examen de la condition d'indigence.

Compte tenu de ce qui précède, le recours formé contre la décision du 31 octobre 2023 de la Vice-présidence du Tribunal civil refusant la reconsidération de la décision du 16 octobre 2023 est dès lors sans objet.

5. 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,
LA VICE-PRÉSIDENTE DE LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevables les recours formés par A_____ contre les décisions rendues les 16 et 31 octobre 2023 par la vice-présidence du Tribunal civil dans la cause AC/2791/2023.

Au fond :

Annule la décision AJC/5174/2023 du 16 octobre 2023 et, cela fait, statuant à nouveau :

Renvoie la cause à la vice-présidence du Tribunal civil pour nouvelle décision.

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 B_____ (art. 137 CPC).

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, vice-présidente; Madame Maité 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.