

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/3158/2025

DAAJ/144/2026

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU VENDREDI 4 SEPTEMBRE 2026

Statuant sur le recours déposé par :

Madame A_____, domiciliée _____ [GE],

contre la décision du 10 mars 2026 de la vice-présidence du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 8 septembre 2026.

EN FAIT

A. a. Le 12 avril 2016, A_____ (ci-après : la recourante) et son ex-époux, B_____, d'une part, et C_____ SA, d'autre part, ont conclu une convention de réservation et engagement d'achat portant sur l'acquisition d'un appartement d'environ 89,2 m², avec balcon, parking en sous-sol et cave, pour un prix de 950'000 fr., dans le cadre de la promotion immobilière dite "D_____" sur la parcelle n° 1_____ de la commune de E_____ [GE].

b. Le 13 juin 2016, la recourante a signé avec C_____ SA un contrat d'entreprise total à prix forfaitaire portant sur la construction de l'appartement précité et ses annexes.

Ce contrat prévoyait notamment la mise à disposition du lot de propriété dans les meilleurs délais, soit au plus tard vingt mois après le début des travaux constaté par le document d'ouverture de chantier.

c. Le chantier a débuté le 16 février 2016, de sorte que la livraison de l'ouvrage devait intervenir au plus tard le 16 octobre 2017.

d. C_____ SA n'a pas livré l'appartement à la date convenue; la livraison a ensuite été repoussée au 23 février 2018.

e. Avant la fin de ce nouveau délai, la recourante a fait savoir à C_____ SA qu'elle entendait vendre son appartement à des tiers.

Les nouveaux acquéreurs ont signé deux contrats :

e.a L'un, le 15 mars 2018, avec la recourante, pour reprendre les droits et obligations résultant du contrat d'entreprise, à condition que le second contrat (vente) soit signé avec C_____ SA; l'ouvrage n'était pas achevé (il restait pour 58'769 fr. 50 de travaux à accomplir). C_____ SA s'engageait à terminer les travaux prévus et leur livrer l'appartement dans un délai de six semaines suivant la réception des matériaux. Les nouveaux acquéreurs ne lui versaient rien pour cette prestation. C_____ SA se satisfaisait du prix forfaitaire convenu initialement (587'695 fr.) et d'ores et déjà acquitté par la recourante.

Ce contrat prévoyait que la recourante *"ne p[ouvai]t plus prétendre [sic] aucun droit sur ce contrat d'entreprise à l'encontre de la société [C_____ SA]"*.

e.b L'autre, le 5 avril 2018, consistant en une vente à terme de la part de copropriété de la recourante aux nouveaux acquéreurs pour le prix de 1'060'000 fr., soit 110'000 fr. de plus que le prix qu'elle avait elle-même payé (y compris celui forfaitaire de 587'695 fr. en vertu du contrat d'entreprise).

Le contrat comportait une clause *"Exclusion de garanties"* prévoyant que la vente avait lieu sans garantie pour l'état des lieux, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autres défauts quelconques. Les nouveaux acquéreurs déclaraient savoir

qu'ils seraient ainsi privés, envers la recourante, des garanties légales du Code des obligations, soit des actions en résolution du contrat, en réduction du prix ou en dommages-intérêts. La recourante attestait qu'il n'existait aucun litige ou procès en cours en lien avec l'immeuble, ni convention limitant d'une quelconque manière la valeur de ce dernier, autre que celles qui apparaissaient au registre foncier, sous réserve du litige l'opposant à C_____ SA, que les nouveaux acquéreurs déclaraient connaître.

f. Face à l'échec de la procédure de conciliation initiale, la recourante a saisi le Tribunal de première instance d'une demande le 11 juillet 2019, concluant, en dernier lieu, principalement, à la condamnation de C_____ SA à lui payer 133'084 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2017.

La somme réclamée correspondait à une perte locative de 18'000 fr. (soit 6 x 3'000 fr.), des frais de relogement en urgence de 7'592 fr. 30, des honoraires d'avocats de 13'500 fr. et 12'925 fr., une indemnité partielle selon reconnaissance de dette de 14'545 fr., une perte de gain sur la revente dont le montant devait être calculé par expertise et un remboursement de "Casatax" de 10'869 fr. 30.

g. Par jugement JTPI/6337/2022 du 24 mai 2022, le Tribunal de première instance a condamné C_____ SA à payer à la recourante les sommes de 14'545 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2017 à titre d'indemnité de retard, 70'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 11 avril 2018 à titre de perte de gain sur la revente, et 13'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 2 avril 2019 à titre d'honoraires d'avocat.

Le Tribunal a notamment considéré qu'une volonté concordante de la recourante, des nouveaux acquéreurs et de C_____ SA ressortait des échanges de courriels intervenus entre la signature du protocole du 15 mars 2018 et celle de l'acte de vente du 5 avril 2018. En effet, la recourante n'entendait pas renoncer à ses prétentions vis-à-vis de C_____ SA au moment de la vente aux nouveaux acquéreurs.

h. Par arrêt ACJC/647/2023 du 16 mai 2023, la Cour de justice a annulé le jugement précité et débouté la recourante de toutes ses conclusions.

Pour déterminer si le transfert du contrat d'entreprise était intervenu *ex tunc* ou *ex nunc*, en d'autres termes, si l'intimée (soit : la recourante dans la présente procédure) pouvait encore faire valoir des prétentions fondées sur ce contrat alors même qu'il avait été transféré aux nouveaux acquéreurs, la Cour a interprété les manifestations de volonté des parties.

De son côté, l'intimée avait expressément demandé à son précédent conseil qu'il fasse en sorte qu'elle puisse poursuivre l'appelante (C_____ SA) en raison des retards de livraison. Il en découlait que, dans son for intérieur, l'intimée souhaitait que le transfert de contrat déploie un effet limité puisqu'elle voulait garder les droits et obligations découlant du contrat d'entreprise nés avant le transfert. Elle avait verbalisé son souhait auprès de son précédent conseil, lequel avait fait mentionner dans le contrat de vente

aux nouveaux acquéreurs une clause d'exclusion de garantie indiquant que les nouveaux acquéreurs déclaraient connaître l'existence du litige opposant l'intimée à l'appelante.

Du côté de l'appelante, le protocole du 15 mars 2018 indiquait que les droits et obligations du maître de l'ouvrage, à savoir l'intimée, passaient aux nouveaux acquéreurs. Dans la mesure où aucune date n'était précisée s'agissant des effets du transfert, dans l'intérêt et la perspective interne de l'appelante, l'intégralité des rapports contractuels entre les parties était transférée de l'intimée aux nouveaux acquéreurs. Ceci était corroboré par le courriel du 28 mars 2018 de l'appelante aux nouveaux acquéreurs, dont une copie était adressée à l'intimée. En effet, elle y indiquait que le litige l'opposant à l'intimée avait porté sur le délai de livraison et que, compte tenu de la revente de l'appartement, la livraison n'était plus un problème et qu'il n'y avait ainsi aucune raison pour qu'un litige subsiste entre elles, étant rappelé que les nouveaux acquéreurs et l'appelante avaient convenu d'un nouveau délai de livraison. Le fait que l'appelante précise dans ce même courriel que, même à supposer qu'un différend subsiste "*pour des raisons inconnues*" entre elle et l'intimée, celui-ci ne saurait impliquer les nouveaux acquéreurs, confirmait la volonté de l'appelante que le transfert de contrat déploie un effet illimité.

Il résultait de ce qui précède que les parties, bien qu'ayant manifesté une volonté commune de transférer le contrat d'entreprise aux nouveaux acquéreurs, ne s'étaient pas comprises sur l'effet que déploierait ce transfert, désaccord dont elles n'étaient pas conscientes au début, chacune des parties pensant que l'autre avait compris sa propre volonté interne, laquelle ne correspondait pas à la volonté de l'autre partie. Il y avait par conséquent un désaccord latent entre elles et le contrat était conclu dans le sens objectif que l'on pouvait donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance, étant rappelé que les intérêts présumés des nouveaux contractants étaient déterminants en cas de doute.

Partant, toutes les prétentions découlant du contrat d'entreprise du 13 juin 2016 étaient passées en mains des nouveaux acquéreurs lors de la conclusion du contrat de vente du 5 avril 2018, y compris celles nées avant cette date. En conséquence, l'intimée ne disposait plus de la légitimation active pour agir sur cette base contre l'appelante.

i. Cet arrêt a été confirmé par le Tribunal fédéral, par arrêt 4A_329/2023 du 26 février 2024.

j. La recourante a mandaté divers avocats dans le cadre du litige l'opposant à C_____ SA, soit Me F_____, Me G_____ et Me H_____.

Me F_____ a assisté la recourante entre les mois de novembre 2017 et septembre 2018, dans ses démarches vis-à-vis de C_____ SA, d'une part et dans le cadre de la vente de l'appartement aux nouveaux acquéreurs.

Me G_____ a été mandaté pour la période courant entre le mois de septembre 2018 et l'année 2019; son activité a consisté à vérifier le travail accompli par Me F_____ et à préparer la requête en conciliation.

Me H_____ a ensuite représenté la recourante pour la suite du procès.

k. Par acte du 27 novembre 2025, la recourante a formé une action en responsabilité à l'encontre des trois avocats précités, leur réclamant un montant total de 237'487 fr. 20, soit les montants qu'elle aurait dû recevoir selon le jugement du Tribunal de première instance du 24 mai 2022 ainsi que les frais d'avocat dans le cadre des trois instances ainsi que les frais judiciaires qu'elle a été condamnée à payer.

En substance, elle a reproché à F_____ de lui avoir mal expliqué les clauses du contrat de vente du 5 avril 2018. En particulier, la clause "exclusion de garantie" qu'il avait lui-même insérée avait été inefficace pour préserver ses droits contre C_____ SA. Selon elle, il s'agissait d'une violation intentionnelle du devoir d'information de l'avocat. Comme retenu par la Cour dans l'arrêt susmentionné, la recourante avait pourtant expressément demandé à cet avocat qu'il fasse en sorte qu'elle puisse poursuivre la société en raison des retards de livraison. L'avocat n'avait ainsi pas respecté cette instruction claire. L'avocat lui avait par ailleurs caché les courriels échangés avec les nouveaux acquéreurs ainsi que le contenu du protocole d'accord du 15 mars 2018, pourtant décisifs dans la perte de ses droits.

Ensuite, G_____ avait, selon elle, omis d'effectuer un examen approfondi des documents contractuels lorsqu'elle les lui avait soumis. La collaboratrice de cet avocat lui avait assuré par écrit qu'il n'y avait aucune restriction à ses droits. Or, alors même que son défaut de légitimation active était évident, l'avocat avait fait avancer la procédure, générant des frais supplémentaires.

Enfin, H_____ n'avait effectué qu'une analyse superficielle du dossier, bien qu'elle lui ait signalé les clauses problématiques en mai 2019. Ce n'était qu'après la clôture de la procédure au Tribunal fédéral que l'avocat lui avait proposé de poursuivre F_____ ou les nouveaux acquéreurs. Cette recommandation aurait toutefois dû intervenir dès le début du mandat, car tous les manquements pertinents étaient déjà évidents.

B. Le 17 novembre 2025, la recourante a sollicité l'assistance juridique pour l'action en responsabilité susvisée.

A l'appui de sa requête, elle a exposé que les manquements professionnels reprochés aux avocats qu'elle avait mandatés avaient trait à des erreurs dans la rédaction de clauses contractuelles, au conseil juridique et à la conduite des procédures judiciaires.

A l'appui de sa requête, elle a fourni les dossiers complets relatifs aux trois avocats, y compris la correspondance échangée avec ces derniers.

C. Par décision du 10 mars 2026, notifiée le 19 du même mois, la vice-présidence du Tribunal civil a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause de la recourante était dénuée de chances de succès.

- D.** **a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 30 mars 2026 à la présidence de la Cour de justice. La recourante conclut à l'annulation de la décision entreprise et à l'octroi de l'assistance juridique pour la cause susmentionnée.
- b.** La vice-présidence du Tribunal de première instance 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^{ème} éd., n. 2513-2515).
- 2.** **2.1.** 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).

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).

2.2.

2.2.1 Selon l'art. 398 al. 1 CO, qui renvoie à l'art. 321e al. 1 CO, le mandataire répond du dommage qu'il cause au mandant intentionnellement ou par négligence. Sa responsabilité est donc subordonnée aux quatre conditions suivantes, conformément au régime général de l'art. 97 CO : (1) une violation des obligations qui lui incombent en vertu du contrat, notamment la violation de ses obligations de diligence et de fidélité (art. 398 al. 2 CO); (2) un dommage; (3) un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation du contrat et le dommage; et (4) une faute. Le mandant supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve des trois premières conditions conformément à l'art. 8 CC; il incombe en revanche au mandataire de prouver qu'aucune faute ne lui est imputable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_444/2019 du 21 avril 2020 consid. 3.3 et les réf. cit.).

En sa qualité de mandataire, l'avocat est tenu à la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). Il répond à l'endroit de son mandant s'il lui cause un dommage en violant ses obligations de diligence et de fidélité (ATF 127 III 357 consid. 1b et les références). S'il n'est pas tenu à une obligation de résultat, il doit accomplir son activité selon les règles de l'art. Il ne répond pas des risques spécifiques qui sont liés à la formation et à la reconnaissance d'une opinion juridique déterminée. Sous cet angle, il exerce une tâche à risque, dont il sied de tenir compte en droit de la responsabilité civile. En particulier, il ne saurait voir engager sa responsabilité pour chaque mesure ou omission qui se révèle *a posteriori* comme ayant provoqué le dommage ou qui aurait pu éviter sa survenance. C'est aux parties de supporter les risques du procès; elles ne peuvent pas les transférer sur les épaules de leur conseil (ATF 127 III 357; 117 II 563 consid. 2a). Le degré de diligence qui incombe au mandataire ne doit pas se déterminer une fois pour toutes, mais en fonction des capacités, des connaissances techniques et des aptitudes propres de ce dernier que le mandant connaît ou aurait dû connaître. Ce sont les circonstances concrètes de l'affaire qui importent à cet égard. Savoir si la manière d'agir d'un avocat doit être qualifiée de conforme ou non à son devoir de diligence résulte d'une pesée appréciative entre, d'une part, le risque engendré par le métier d'avocat et, d'autre part, l'autorité renforcée dont il est revêtu à l'égard de son client (ATF 134 III 534 consid. 3.2.2).

L'avocat ne méconnaît son devoir de diligence que si le manquement qui lui est reproché représente la violation de règles généralement reconnues et admises, telles que le respect de délais de péremption ou de prescription (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2022 du 31 octobre 2022 consid. 4.1 et les réf. cit.).

2.2.2. De l'obligation de fidélité découle en particulier pour l'avocat l'obligation d'informer suffisamment son mandant sur les difficultés et les risques que présente son affaire, afin qu'il puisse avoir pleine conscience des risques qu'il devra assumer (ATF 127 III 357 consid. 2 a = JT 2002 I 192).

L'obligation d'information implique pour le mandataire d'aviser l'autre partie de tout ce qui est important pour cette dernière en relation avec l'exécution du contrat. Afin d'être utile au mandant, l'information doit être complète, exacte et dispensée à temps. Le mandataire doit notamment renseigner le mandant des risques (y compris des risques financiers) et avantages des mesures et des actes envisagés, ou de l'exécution du mandat en général. L'information doit ainsi rendre le mandant à même de dispenser des instructions adéquates (WERRO, Commentaire romand CO I, 2012, n. 17 *ad* art. 398 CO). Le mandataire doit dissuader le mandant lorsque celui-ci entend donner ou maintenir des instructions qui pourraient lui être préjudiciables (TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème édition, 2016, n. 4469).

2.3. En l'espèce, il résulte des considérants de l'arrêt ACJC/647/2023 résumé dans l'état de fait ci-dessus que la recourante avait expressément demandé à son précédent conseil qu'il fasse en sorte qu'elle puisse poursuivre C_____ SA en raison des retards de livraison. La recourante souhaitait en effet que le transfert de contrat déploie un effet limité, puisqu'elle voulait garder les droits et obligations découlant du contrat d'entreprise nés avant le transfert. Elle avait verbalisé son souhait auprès de son précédent conseil, lequel avait fait mentionner dans le contrat de vente aux nouveaux acquéreurs une clause d'exclusion de garantie indiquant que les nouveaux acquéreurs déclaraient connaître l'existence du litige opposant la recourante à l'entrepreneur.

Or, les actes voire les omissions du premier avocat mandaté par la recourante n'ont pas permis de préserver cette volonté qu'elle avait pourtant clairement manifestée. La recourante pourrait en outre ne pas avoir été correctement renseignée, par les avocats successivement mandatés, sur la portée juridique des contrats qu'elle a signés.

Une responsabilité civile de l'un ou l'autre des avocats mandatés ne pouvant d'emblée être exclue sans une instruction approfondie du dossier, il ne peut être retenu que la cause de la recourante serait dénuée de toute chance de succès, contrairement à ce qu'a retenu l'autorité de première instance.

Le recours sera donc admis, la décision querellée annulée et la cause renvoyée à la vice-présidente du Tribunal civil pour instruction complémentaire sur la condition d'indigence et, cas échéant, octroi de l'assistance juridique à la recourante pour l'action en responsabilité qu'elle a initiée.

- 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,
LA VICE-PRÉSIDENTE DE LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 30 mars 2026 par A_____ contre la décision rendue le 10 mars 2026 par la vice-présidence du Tribunal civil dans la cause AC/3158/2025.

Au fond :

Annule la décision entreprise et cela fait :

Renvoie la cause à la vice-présidence du Tribunal civil 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.

Notifie une copie de la présente décision à A_____ (art. 327 al. 5 CPC et 8 al. 3 RAJ).

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, vice-présidente; Madame Victoria PALLUD, 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.