REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/3594/2022 **DAAJ/51/2023**

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU MARDI 30 MAI 2023

Statuant sur le recours déposé par :

Monsieur A_____, domicilié _____, représenté par Me Imed ABDELLI, avocat, rue du Mont-Blanc 9, 1201 Genève,

contre la décision du 22 février 2023 du vice-président du Tribunal de première instance.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 5 juin 2023

EN FAIT

A. **a.** A_____ (ci-après : le recourant) est locataire principal d'un appartement sis à l'avenue 1_____ no. _____, [code postal] B_____ [GE], dont le loyer mensuel s'élève à 1'230 fr., charges comprises.

b. Au mois de juillet 2021, A_____ a décidé de sous-louer son appartement à C_____ pour un loyer de 1'300 fr. par mois, charges comprises. Il est pour sa part retourné habiter chez son ex-épouse dans l'espoir d'y demeurer durablement.

B. **a.** C_____ n'a pas régulièrement payé le loyer de la sous-location et ne s'en est plus acquitté dès le mois de janvier 2022. En tant que locataire principal, A_____ a continué de s'acquitter du loyer auprès de la régie.

b. Un litige est né en relation avec le paiement du loyer de la sous-location, si bien qu'au mois de février 2022, A_____ a fait intervenir la police pour déloger C_____ de l'appartement, avant d'en changer les serrures.

c. C_____ a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, tendant à ce que A_____ soit condamné à lui restituer la jouissance de l'appartement. A l'appui de sa requête, il a produit un contrat de sous-location et des quittances de loyer.

d. Par ordonnance rendue le 19 mai 2022, le Tribunal des baux et loyers a, statuant sur mesures provisionnelles dans la cause C/2_____/2022, condamné pour l'essentiel A_____ à restituer immédiatement à C_____ la possession exclusive de l'appartement sis à l'avenue 1_____ no. _____, [code postal] B_____, et fait interdiction à celui-ci de pénétrer dans ledit logement, sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CP.

Le Tribunal des baux et loyers a notamment relevé que les parties ne contestaient pas avoir conclu un contrat de bail oral portant sur l'objet litigieux. A_____ contestait toutefois avoir signé le contrat de bail et les quittances de loyer produits par C_____ à l'appui de sa requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, soutenant que ce dernier avait imité sa signature et que ces documents constituaient des faux. Le contrat de bail produit faisait état d'une sous-location allant du 5 juillet 2021 au 5 juillet 2022.

e. Parallèlement, A_____ a déposé plainte pénale à l'encontre de C_____ pour faux dans les titres, exposant que ce dernier avait produit des documents falsifiés dans le cadre de la procédure devant le Tribunal des baux et loyers; C_____ aurait illicitement apposé la signature de A_____ sur un contrat de bail écrit et des quittances de loyer pour emporter la conviction du juge, alors qu'il n'avait jamais vu, ni signé ces documents.

Le 21 décembre 2022, le Ministère public a rendu un avis de prochaine clôture de l'instruction, informant les parties qu'il entendait rendre une ordonnance pénale à l'égard de C_____ pour faux dans les titres (art. 251 CP).

f. Le 23 mai 2022, A_____ a imparti un délai au 31 mai 2022 à C_____ pour s'acquitter du loyer du mois de mai 2022, le mettant au surplus en demeure de payer les arriérés de loyers de janvier à avril 2022, tout en l'informant qu'à défaut de paiement dans ce délai il résilierait le bail avec effet immédiat.

g. Le 14 juillet 2022, A_____ a adressé une nouvelle sommation à C_____ pour s'acquitter des loyers impayés, soit la somme de 5'200 fr., d'ici au 22 juillet 2022. Il lui a rappelé qu'il devrait libérer l'appartement litigieux au 31 juillet 2022, dans la mesure où il avait allégué devant le Tribunal des baux et loyers un contrat de sous-location d'une année échéant le 5 juillet 2022.

C. **a.** Le 8 décembre 2022, A_____ a sollicité l'assistance juridique en vue de déposer une requête en évacuation à l'encontre de C_____, requête assortie de diverses mesures provisionnelles relatives aux loyers impayés et autres aspects de cette sous-location. Il a précisé que, depuis plusieurs mois, il avait quitté l'appartement de son ex-épouse et était sans logement, se trouvant contraint de dormir soit chez des connaissances, soit dans la rue.

b. Par courrier du 12 décembre 2022, le greffe de l'assistance juridique a informé A_____ qu'il n'était, en l'état, pas en mesure d'évaluer sa situation financière. Un délai lui a été imparti pour produire un relevé détaillé de son compte bancaire ou postal du 1er septembre au 12 décembre 2022, avec solde disponible.

c. Le 19 décembre 2022, A_____ a produit le relevé de son compte bancaire, allant du 1er août au 14 décembre 2022.

d. Le 6 février 2023, A_____ a interpellé le greffe de l'assistance juridique, afin d'obtenir des nouvelles de son dossier, rappelant qu'il se trouvait à la rue, sans possibilité de reprendre possession de son appartement.

e. Le 8 février 2023, le greffe de l'assistance juridique a informé A_____ qu'il n'était, en l'état, pas en mesure d'évaluer les chances de succès de la procédure envisagée, pas plus que son opportunité. Il lui a imparti un délai pour lui transmettre une copie du contrat de sous-location, lui communiquer la durée de ce dernier si un tel contrat écrit n'existait pas, et lui indiquer s'il avait résilié le contrat de sous-location, justificatif à l'appui. Il lui a également demandé de transmettre une copie du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers sur mesures provisionnelles, dans la cause C/2_____/2022.

f. Le 10 février 2023, A_____ a produit une copie du jugement rendu le 19 mai 2022 par le Tribunal des baux et loyers, accompagné du contrat de bail produit par C_____ devant ledit Tribunal, la plainte pénale qu'il a formée le 5 mai 2022 contre ce dernier et de l'avis de prochaine clôture de l'instruction adressé le 21 décembre 2022 par le Ministère public, tels que décrits ci-dessus.

D. Par décision du 22 février 2023, notifiée le 2 mars 2023 à A_____, le vice-président du Tribunal de première instance a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause du recourant était dénuée de chances de succès.

Elle a en particulier relevé que le recourant n'avait pas précisé quelle était l'échéance du contrat de sous-location, ni produit de contrat de sous-location écrit. Le seul contrat de sous-location produit, qui prévoyait une durée déterminée du 5 juillet 2021 au 5 juillet 2022, était un contrat produit par C_____ et semblait être un faux, au regard de l'avis de clôture du Ministère public. Le recourant ne parvenait ainsi pas à établir la durée déterminée du contrat de sous-location, de sorte que la requête en évacuation semblait vouée à l'échec. Il n'avait pas non plus renseigné le greffe de l'assistance juridique sur le fait de savoir s'il avait résilié le bail, alors qu'il avait été dûment interpellé sur cette question. Il n'y avait par ailleurs pas lieu de lui octroyer un délai supplémentaire pour compléter sa requête, lacunaire, puisqu'il était dûment assisté d'un avocat.

E. **a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 13 mars 2023 à la Présidence de la Cour de justice. Le recourant conclut, sans suite de frais ni dépens, à l'annulation de la décision attaquée et à l'octroi de l'assistance juridique pour la procédure précitée.

Le recourant produit une pièce nouvelle, soit un rappel de paiement de sa régie, daté du 9 mars 2023 afin qu'il s'acquitte du loyer de l'appartement litigieux, frais de rappel en sus. Il allègue notamment que la sous-location courrait jusqu'en juillet 2023 *"au vu de sa précédente prolongation"* et qu'il aurait trouvé une chambre où loger, pour laquelle il payerait un loyer de 1'200 fr., ce qui péjorerait davantage encore sa situation financière. Il indique également que la sous-location sera résiliée prochainement, mais qu'au vu de l'attitude de C_____, il craint que celui-ci ne libère pas les locaux, l'évacuation devant donc intervenir en amont.

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 présidente de la Cour de justice en tant qu'elle refuse l'assistance juridique (art. 121 CPC et 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 (RCJ; 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, 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 le recourant n'a pas fait état en première instance et la pièce nouvelle ne seront pas pris en considération.

3. Le recourant reproche au premier juge d'avoir considéré que sa requête en évacuation était dépourvue de chances de succès, en ignorant les pièces produites et les explications fournies à l'appui de sa demande d'assistance juridique. Il se plaint à cet égard d'une appréciation erronée des faits pertinents.

3.1 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).

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).

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).

3.2. **3.2.1** A teneur de l'art. 262 al. 1 CO, de droit semi-impératif, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. Les règles des art. 253 ss CO s'appliquent par analogie au contrat de bail (de sous-location) conclut entre le locataire et le sous-locataire (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 739).

Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO). Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO).

Le contrat dont l'échéance dépend d'un événement certain, dont la date ne peut pas être fixée à l'avance, ou soumis à une condition résolutoire (art. 154 CO), c'est-à-dire à un

événement incertain dont les parties ont envisagé la survenance, est aussi un bail à durée déterminée (déterminable). Si à l'évidence l'événement initialement prévu ne peut plus se produire ou s'il est survenu sans que les parties ne réagissent (art. 266 al. 2 CO), le contrat devient à durée indéterminée (LACHAT/BOHNET, Commentaire romand Droit des obligations I, n. 2 ad art. 255 CO).

Tout bail qui n'est pas conclu pour une durée déterminée ou qui est muet quant à sa durée est réputé à durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO). En cas de doute, on tranchera en faveur de cette seconde hypothèse. De même, si les parties n'ont rien prévu quant à la reconduction du bail, le contrat est réputé – de manière réfragable – reconduit pour une durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO) (LACHAT/BOHNET, op. cit., n. 5 à 7 ad art. 255 CO).

Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO).

3.2.2 Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Si le locataire reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une violation contractuelle (ATF 121 III 408 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.4). Le bailleur peut alors intenter la procédure d'expulsion, soit une action personnelle en restitution de la chose louée (art. 267 CO).

Le bailleur doit, en principe, attendre l'expiration du bail avant d'entamer la procédure d'expulsion (LACHAT, op. cit., p. 1050). En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux. Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

Toutefois, s'il résulte clairement des circonstances que le locataire refusera de libérer les lieux à la fin du contrat, le bailleur peut intenter la procédure avant ce terme. L'expulsion ne pourra en revanche pas être prononcée avant. Si le bailleur n'intente pas une telle procédure, on peut considérer, selon les circonstances, qu'un nouveau bail est conclu, tacitement (LACHAT, op. cit., *ibidem*).

3.3. **3.3.1** En l'espèce, le recourant soutient avoir conclu un contrat oral de sous-location pour une durée déterminée et produit à cet égard un contrat de sous-location, qu'il dit falsifié, indiquant que le bail courrait du 5 juillet 2021 au 5 juillet 2022.

Comme l'a relevé le premier juge, ce seul contrat ne rend pas vraisemblable que le bail était de durée déterminée, puisque ce contrat est vraisemblablement un faux, vu l'avis de clôture du Ministère public. C'est d'ailleurs le recourant lui-même qui a déposé plainte pénale pour faux dans les titres en lien avec ce contrat.

Le fait que le recourant se soit basé sur cet unique contrat pour exiger de C_____ qu'il libère l'appartement d'ici au 31 juillet 2022 ne permet pas non plus de déduire que les parties se seraient entendues sur une échéance contractuelle déterminée. A supposer que tel soit le cas, le recourant n'a pas sommé le sous-locataire de quitter les lieux, ni autrement agi contre celui-ci, après cette échéance du 31 juillet 2022. Dans cette hypothèse, il devrait donc être considéré que le bail a été reconduit tacitement et est devenu de durée indéterminée.

Le recourant soutient aussi avoir convenu avec C_____ qu'il pourrait reprendre possession de l'appartement litigieux s'il ne lui était pas possible de rester auprès de son ex-épouse. A supposer que tel soit le cas, et qu'il faille admettre que le contrat était de durée déterminée, puisqu'assorti d'une condition résolutoire au sens des principes rappelés ci-dessus, il apparaît que le recourant ne s'est pas prévalu de l'avènement de cette condition après la séparation alléguée d'avec son ex-épouse, pour exiger le départ de son sous-locataire. Il faut donc admettre que le bail est devenu de durée indéterminée, dans ce cas également. On ignore du reste depuis quand il aurait quitté le logement de son ex-épouse et pour quelle raison il aurait renoncé à en informer C_____, ce à quoi on aurait raisonnablement pu s'attendre vu l'état de nécessité dans lequel il indiquait se trouver.

Partant, le recourant ne parvient pas à démontrer que le bail serait de durée déterminée, ni que le bail aurait expiré.

3.3.2 Il s'ensuit que le recourant, qui souhaite faire expulser C_____, doit d'abord mettre un terme au contrat de sous-location, l'évacuation ne pouvant être requise qu'avant l'expiration du bail et pour autant que celui-ci ait été résilié valablement.

Or, le recourant n'a pas démontré, ni même indiqué devant le premier juge, s'il avait résilié le contrat de bail en cause, alors que le greffe de l'Assistance juridique l'avait valablement questionné sur ce point. Il a par la suite expliqué, à l'appui de son recours, que la résiliation de la sous-location n'était pas encore intervenue.

Dans ce contexte, c'est donc à bon droit que l'autorité précédente a retenu que la cause du recourant était dénuée de chances de succès, faute de remplir la condition du droit à la restitution des locaux qu'est l'expiration du bail.

Le recours sera par conséquent rejeté.

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, il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA VICE-PRÉSIDENTE DE LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 22 février 2023 par le vice-président du Tribunal de première instance dans la cause AC/3594/2022.

Au fond :

Le rejette.

Déboute A_____ de toutes autres conclusions.

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 Imed ABDELLI (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.