

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/3966/2017

DAAJ/32/2018

**COUR DE JUSTICE**

**Assistance judiciaire**

**DÉCISION DU MARDI 17 AVRIL 2018**

Statuant sur le recours déposé par :

A\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_,

représentée par Me Laure ROCHAT, avocate, ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

contre la décision du 22 janvier 2018 du Vice-président du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli recommandé de la greffière du 09.05.2018.

---

### **EN FAIT**

- A.** Le 22 décembre 2017, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) a sollicité l'assistance juridique pour agir en fixation judiciaire de son loyer devant la Commission de conciliation de matière de baux et loyers.

Elle a exposé, par le biais de son conseil, que son loyer n'avait pas été fixé de manière valable. Des travaux de grande ampleur pour un montant élevé avaient été exécutés par sa bailleuse avant son entrée dans l'appartement, de sorte que son loyer aurait dû être fixé par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le Département) conformément à la LDTR. La fixation de son loyer était nulle en l'état car violant une prescription de droit public. Elle désirait donc déposer, en parallèle à la procédure administrative auprès du Département, une requête en fixation judiciaire du loyer.

Elle a indiqué dans sa requête exercer le métier de \_\_\_\_\_ « sur appel ».

- B.** Par courrier du 3 janvier 2018, le greffe de l'Assistance juridique a requis de la recourante qu'elle lui transmette une copie du contrat de bail avec l'avis de fixation du loyer et lui indique les moyens de preuve à sa disposition prouvant que des travaux soumis à autorisation avaient été effectués dans l'appartement fin 2010-début 2011. Il a également relevé qu'il lui semblait prématuré d'intenter une requête en fixation judiciaire du loyer tant que la procédure administrative n'avait pas abouti et a prié la recourante de se déterminer à ce sujet.
- C.** Par pli du 10 janvier 2018, le conseil de la recourante a indiqué que celle-ci ne pouvait pas attendre l'issue de la procédure administrative car si le Département devait fixer le montant du loyer pour les années 2011 à 2014, c'était le Tribunal des baux et loyers qui était compétent pour ce faire s'agissant de la période suivante. La recourante ne pouvait pas attendre la fin de la procédure administrative puisque le délai d'un an pour intenter une action en fixation judiciaire du loyer et en paiement courait dès la connaissance du droit à la répétition.

Il a indiqué que l'assistance juridique était requise pour la procédure civile, mais également pour la procédure administrative et les négociations extra-judiciaires avec la bailleuse.

- D.** Le 12 janvier 2018, le greffe de l'Assistance juridique a encore demandé au conseil de la recourante quelles démarches il entendait entreprendre auprès des autorités administratives et qui ne pourraient pas être effectuées par la recourante seule, s'agissant de dénoncer des travaux qui ont été effectués sans autorisation.
- E.** Dans sa réponse du 16 janvier 2018, le conseil a admis que, la dénonciation auprès du Département consistant en un simple courrier, la recourante pouvait effectivement agir sans son aide.

- F.** Par décision du 22 janvier 2018, reçue le 26 du même mois par la recourante, le Vice-président du Tribunal civil a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que, la requérante étant juriste de formation, elle était en mesure de déposer seule sa requête et que l'assistance d'un avocat ne lui était pas non plus nécessaire afin de tenter de trouver un arrangement avec la bailleuse.
- G. a.** Recours est formé contre cette décision, par acte déposé le 5 février 2018 au greffe de la Cour de justice. La recourante conclut à l'annulation de la décision querellée et à être mise au bénéfice de l'assistance juridique, sans participation mensuelle, pour la procédure en fixation du loyer initial devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyer, l'ASLOCA devant être désignée comme mandataire, avec suite de frais et dépens.

Elle reproche au premier juge d'avoir violé son droit d'être entendu en retenant, sans l'avoir entendue précédemment sur ce point, qu'étant juriste de formation elle pouvait défendre elle-même ses droits tant devant la Commission de conciliation que lors des négociations avec la bailleuse. Elle a admis avoir obtenu une licence en droit en 1985. Toutefois, elle n'avait pas exercé dans ce domaine depuis 20 ans et elle ne disposait pas de connaissance en droit du bail, matière très spécialisée que tous les avocats ne maîtrisent pas. S'agissant au demeurant d'une procédure complexe en fixation judiciaire du loyer, elle n'était pas en mesure de se défendre sans l'aide d'un conseil.

La recourante produit une pièce nouvelle, soit un certificat médical daté du 29 janvier 2018.

- 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 de la présidente 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 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. 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. La recourante reproche au premier juge d'avoir violé son droit d'être entendu en retenant qu'elle était à même de défendre ses droits dès lors qu'elle était juriste de formation sans l'avoir entendue préalablement sur ce fait, alors que cette formation est sans pertinence sur sa capacité à mener la procédure seule.

- 3.1 3.1.1** 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 (art. 117 CPC; art. 29 al. 3 Cst.).

Il faut toutefois que l'assistance soit nécessaire, soit que la défense des droits du requérant l'exige, cette condition étant prévue expressément pour la commission d'office d'un conseil juridique (ATF 121 I 314 consid. 4b; CORBOZ, Le droit constitutionnel à l'assistance judiciaire, in SJ 2003 II 67, p. 75/78; art. 118 al. 1 CPC).

Objectivement, la nécessité de l'assistance d'un conseil juridique dépend de la complexité plus ou moins grande de la cause, l'application de la maxime inquisitoire ou de la maxime d'office étant un facteur qui permet plus facilement à une partie d'agir seule. Subjectivement, l'autorité doit tenir compte de la personne du requérant, de son âge, de sa formation, de sa plus ou moins grande familiarité avec la pratique judiciaire, voire de sa langue, etc. Enfin, la loi mentionne l'hypothèse où la partie adverse est assistée d'un avocat, accordant ainsi une importance particulière au principe de l'égalité des armes (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_838/2013 du 3 février 2014 consid. 2.4 et les références citées).

Un défenseur d'office peut aussi être désigné pour la procédure de conciliation selon les art. 197 ss. CPC, si le litige le justifie. Les critères sont cependant appliqués plus strictement, les circonstances du cas concret demeurant déterminantes à cet égard (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_395/2012 du 16 juillet 2012 consid. 4.4.2). Il est exclu de refuser en principe la désignation d'un avocat d'office dans les procédures de conciliation en matière de bail (JdT 1994 I 603 consid. 4c).

**3.1.2** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 129 II 497 consid. 2.2).

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa).

Pour que le droit d'être entendu soit respecté, il suffit que l'intéressé ait eu une occasion appropriée de s'exprimer, que ce soit oralement ou par écrit (ATF 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid. 2.1).

**3.2** En l'espèce, dans la requête d'assistance juridique la recourante a indiqué exercer la profession de \_\_\_\_\_ « sur appel ».

Le premier juge a étonnamment retenu que la recourante était juriste de formation alors que ce fait ne résulte pas du dossier qui lui a été soumis et qu'il n'a pas interpellé la recourante sur ses compétences juridiques avant de rendre sa décision. Bien plus, il a considéré que, de par sa formation, la recourante était apte à défendre seule ses droits. Il ne lui a toutefois pas demandé quelles étaient ses connaissances actuelles en matière de bail à loyer. Dès lors que la recourante n'a pas été invitée à s'exprimer sur les motifs ayant conduit le premier juge à lui refuser l'assistance juridique et dont elle ne pouvait se douter qu'ils soient pris en considération, son droit d'être entendu a été violé.

Partant, le recours sera admis. La décision querellée sera annulée et la cause renvoyée à l'autorité de première instance pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

- 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). Par ailleurs, il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens, vu l'issue du recours, étant relevé que selon la pratique constante de l'Autorité de céans, aucune indemnité de dépens n'est allouée en matière d'assistance judiciaire, notamment au vu du caractère simple et non formel de cette procédure. Un recourant peut ainsi agir seul sans l'aide d'un avocat (arrêts publiés DAAJ/112/2016 du 13 septembre 2016; DAAJ/34/2013 du 30 avril 2013 consid. 3).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LE VICE-PRÉSIDENT DE LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé le 5 février 2018 par A\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 22 janvier 2018 par le Vice-président du Tribunal civil dans la cause AC/3966/2017.

**Au fond :**

Annule cette décision.

**Cela fait :**

Renvoie la cause à l'autorité de première instance 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, ni alloué de dépens.

Notifie une copie de la présente décision à A\_\_\_\_\_ en l'Etude de Me Laure ROCHAT (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 :

*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.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.*