

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/3967/2017

DAAJ/23/2019

**COUR DE JUSTICE**

**Assistance judiciaire**

**DÉCISION DU JEUDI 7 FEVRIER 2019**

Statuant sur le recours déposé par :

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés rue \_\_\_\_\_ (GE),

tous deux représentés par M<sup>e</sup> Jacques EMERY, avocat, boulevard Helvétique 19,  
1207 Genève,

contre la décision du 7 novembre 2018 du Vice-président du Tribunal civil.

Notification conforme, par plis recommandés de la greffière du 27 février 2019.

---

**EN FAIT**

**A. a.** C \_\_\_\_\_ SA, dont D \_\_\_\_\_ est l'unique administrateur, est propriétaire de la parcelle n°1 \_\_\_\_\_ sise route 2 \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ [GE] sur laquelle se trouve notamment une villa.

**b.** C \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleresse) a conclu avec A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ (ci-après : les recourants), à compter du mois d'avril 2014, un contrat de bail portant sur la villa précitée, pour un loyer mensuel de 2'000 fr.

Seuls les loyers des mois d'avril, mai et juin 2014 ont été acquittés.

**c.** Fin novembre 2013, soit avant le début du bail, la société précitée avait confié à A \_\_\_\_\_, sur la base d'un devis, des travaux de rénovation de la villa, pour un montant total de 20'790 fr., intégralement acquitté.

Une fois établis dans la villa, les recourants ont entrepris des travaux pour l'aménagement d'une terrasse et d'un jardin d'hiver (véranda), d'une valeur estimée à 47'300 fr., sans que ces travaux n'aient été demandés ou acceptés par le propriétaire.

**d.** Par avis comminatoire du 22 avril 2016, la bailleresse a mis les recourants en demeure de lui régler dans les 30 jours le montant de 44'000 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite de la villa, respectivement d'arriérés de loyers, et les a informés de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail avec effet immédiat.

La somme susmentionnée n'ayant pas été réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 7 juin 2016, résilié le bail pour le 31 juillet 2016.

**e.** D'entente entre les parties, le bail a ensuite été prolongé jusqu'au 15 février 2017.

**f.** Les recourants ont finalement restitué les clés de la villa à la bailleresse le 11 juillet 2017.

**g.** Par courrier du 14 juillet 2017, la bailleresse s'est plainte auprès des locataires du mauvais état de la peinture.

**h.** Par requête du 10 août 2017, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 16 octobre 2017 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 14 novembre 2017, la bailleresse a notamment conclu à ce que le Tribunal condamne les recourants au paiement de 73'000 fr. "avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juillet 2015 correspondant aux loyers et indemnités pour occupation illicite de la villa susvisée, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2016". Elle a également conclu au paiement de la réfection de la peinture de la villa et produit des photographies pour démontrer son dommage.

**i.** Les recourants, plaidant au bénéfice de l'assistance juridique, ont conclu à ce que le Tribunal déboute la bailleresse de toutes ses conclusions. Ils ont pris des conclusions reconventionnelles en réduction du loyer au montant de 500 fr. par mois du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 11 juillet 2017 pour défaut de la chose louée, ainsi qu'en condamnation de la bailleresse au paiement de 43'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 5 décembre 2014, à titre d'indemnité fondée sur l'article 260a al. 3 CO.

La bailleresse a conclu à ce que les recourants soient déboutés de toutes leurs conclusions.

**j.** Devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_ a indiqué qu'une coupure de chauffage et de gaz était intervenue dans la villa à partir du printemps 2015, pour une durée de deux ans et demi. Selon lui, c'était Madame E\_\_\_\_\_ qui aurait coupé le gaz et le chauffage. Il a déclaré avoir déposé plainte pénale et avoir envoyé des courriers à Madame F\_\_\_\_\_ pour se plaindre du problème de chauffage.

Le témoin G\_\_\_\_\_, ancienne voisine des recourants, a expliqué avoir eu connaissance de la coupure de chauffage et de gaz dans la villa dont ceux-ci étaient locataires, coupure qui était intervenue environ six à huit mois après leur emménagement, soit en plein hiver, le gaz n'ayant ensuite jamais été remis en fonction. Selon le témoin, c'était Madame E\_\_\_\_\_, exploitante du Motel de \_\_\_\_\_ [GE], qui était responsable de payer le gaz pour la villa. Il y avait une grosse citerne commune au motel et à la villa. Au lieu de demander à A\_\_\_\_\_ de s'acquitter de sa part, Madame E\_\_\_\_\_ avait préféré couper le gaz, étant précisé qu'elle l'avait fait avec l'accord de l'épouse de D\_\_\_\_\_. Ces faits lui avaient été rapportés par Madame E\_\_\_\_\_.

**k.** Par jugement JTBL/891/2018 du 2 octobre 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné les recourants, solidairement entre eux, à payer à la bailleresse la somme de 73'000 fr., plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le Tribunal a rejeté la demande reconventionnelle des recourants, notamment au motif qu'il ne ressortait pas des pièces qu'ils se seraient plaints d'une coupure de gaz et de chauffage dans la villa auprès de la bailleresse. Par ailleurs, le défaut allégué n'avait pas été établi. Le témoin G\_\_\_\_\_ se contentant de relater un "oui-dire", son témoignage n'avait pas de valeur probante. Les recourants ne pouvaient donc pas prétendre à une réduction de loyer.

**l.** Par acte déposé le 23 octobre 2018, les recourants ont formé appel contre le jugement précité, concluant à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour réduise le loyer à 500 fr. par mois du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 11 juillet 2017, avec suite de dépens.

Bien qu'ils aient développé une argumentation juridique sur la question de l'indemnité due aux locataires pour la plus-value résultant de la véranda, ils n'ont ni émis de grief concret contre le jugement querellé, ni formulé de conclusions sur ce point.

Concernant la réduction de loyer dont ils se prévalent, ils reprochent au Tribunal d'avoir écarté arbitrairement le témoignage de G\_\_\_\_\_, qui avait pourtant permis d'établir le défaut allégué de la chose louée. Ils soutiennent par ailleurs que les photographies produites par la bailleuse pour attester des dégâts causés à la peinture permettraient de prouver qu'il y a eu une coupure de chauffage. Selon les recourants, les éléments du dossier permettraient d'établir que la bailleuse avait connaissance de ce défaut.

- B.** Le 23 octobre 2018, les recourants ont sollicité une extension de l'assistance juridique pour la procédure d'appel susvisée.
- C.** Par décision du 7 novembre 2018, notifiée le 13 du même mois, le Vice-président du Tribunal civil a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause des recourants était dénuée de chances de succès.
- D.**
  - a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 19 novembre 2018 à la Présidence de la Cour de justice. Les recourants concluent à l'annulation de la décision entreprise et à l'octroi de l'assistance juridique pour la procédure d'appel contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 2 octobre 2018.
  - b.** La Vice-présidente 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.**
  - 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).

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 janvier 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).

**2.2.1.** Conformément aux art. 259a et ss CO, lorsque apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose ou une réduction proportionnelle de loyer.

Selon l'art. 259d CO, la réduction de loyer peut être exigée à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier.

En vertu de l'art. 257g al. 1 CO, le locataire a l'obligation de signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier et répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie pour les défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi. En particulier, il doit signaler les défauts sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage. Le locataire qui adopte un comportement passif peut être considéré comme ayant renoncé tacitement à ses droits; dans ce cas, il contrevient à l'art. 2 al. 2 CC s'il intente l'action découlant de l'art. 259d CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1).

Le locataire n'est pas tenu de signaler le défaut si le bailleur a connaissance de l'inconvénient par une autre voie, notamment lorsqu'il cause lui-même la diminution de jouissance en ordonnant des travaux (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 134).

**2.2.2.** C'est au locataire qui se prévaut des art. 259 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué (art. 8 CC).

L'art. 169 CPC prévoit que le témoignage n'est admis que sur des faits dont le témoin a une perception directe.

Celui qui ne sait quelque chose que par ouï-dire n'est certes pas un témoin adéquat, mais ses déclarations peuvent constituer des indices ou servir, en tant qu'élément de fait auxiliaire, à apprécier d'autres déclarations (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_51/2014 du 14.7.2014 consid. 5.1).

**2.3.** En l'espèce, même à supposer que le témoignage de la voisine des recourants ait une quelconque force probante et que ces derniers parviennent à démontrer l'existence du défaut allégué, il n'en demeure pas moins qu'ils n'ont pas prouvé (par exemple par la production des courriers qu'ils affirment avoir envoyés) avoir informé la bailleuse de ce défaut, alors même qu'ils prétendent que celui-ci aurait subsisté pendant deux ans et demi. Par ailleurs, il ressort tant des déclarations des parties que de celles du témoin G\_\_\_\_\_ que c'était Madame E\_\_\_\_\_ qui aurait, selon eux, coupé le gaz, mais rien ne permet *a priori* de retenir que celle-ci aurait agi sur ordre ou avec l'accord de la bailleuse et que celle-ci en aurait eu connaissance.

Au regard des règles et de la jurisprudence rappelées ci-dessus, il paraît dès lors peu probable que les recourants obtiennent gain de cause en seconde instance au sujet de la réduction de loyer requise.

A noter que les recourants sont malvenus de reprocher au Vice-président du Tribunal civil de s'être prononcé sur les chances de succès de leur cause sous l'angle de l'indemnité réclamée en lien avec la véranda qu'ils ont aménagée, dès lors que leur acte d'appel contient une motivation juridique sur cette question.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'autorité de première instance a refusé d'octroyer le bénéfice de l'assistance juridique aux recourants au motif que l'appel formé contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 2 octobre 2018 paraissait dénué de chances de succès.

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 :**

**Préalablement :**

Ordonne l'apport de la procédure C/3\_\_\_\_\_/2017.

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 7 novembre 2018 par le Vice-président du Tribunal civil dans la cause AC/3967/2017.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ 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<sup>e</sup> Jacques EMERY (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 :**

*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.*