



POUVOIR JUDICIAIRE

AC/4206/2018

DAAJ/46/2020

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU MARDI 9 JUIN 2020

Statuant sur le recours déposé par :

Madame A_____, domiciliée _____, Genève,

représentée **B**_____, sis _____, Genève,

contre la décision AJC/1405/2020 du 12 mars 2020 de la Vice-présidente du Tribunal de première instance.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 16 juin 2020

EN FAIT

- A.** **a.** A _____ (ci-après : la recourante) est locataire d'une arcade sise 1 _____ à Genève, pour un loyer de 10'800 fr. par année.
- b.** Par avis de résiliation du 27 juin 2018, la Ville de Genève, bailleresse, a résilié le bail de la recourante pour le 31 décembre 2018, en application de l'art. 266 a CO (résiliation ordinaire).
- c.** Par pli du 23 juillet 2018, la Ville de Genève a motivé sa résiliation par le comportement agressif qu'avait tenu la recourante envers le concierge de l'immeuble le 27 juin 2018.
- d.** Par décision ACJ/123/2019 du 8 janvier 2019, la recourante a été mise au bénéfice de l'assistance juridique pour une procédure devant le Tribunal des baux et loyers (C/2_____/2018) tendant à l'annulation de son congé. L'octroi a été limité à la première instance.
- e.** Par jugement JTBL/119/2020 du 18 février 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 27 juin 2018 à la recourante par la Ville de Genève pour le 31 décembre 2018 et lui a octroyé une prolongation de bail d'une année, échéant au 31 décembre 2019.

Le Tribunal a retenu que le congé avait été donné en raison de l'agression commise par la recourante sur la personne du concierge en date du 27 juin 2018 et de son attitude passée envers les concierges, de tels agissements ne pouvant être tolérés et étant propres à rompre le lien de confiance nécessaire à la continuation du bail. Il était établi que la recourante s'était à plusieurs reprises montrée agressive envers les différents concierges qui s'étaient succédés dans l'immeuble, ce qui avait été confirmé par les témoins entendus. Cela ressortait également des courriers de la bailleresse des 15 janvier 2017 et 7 juin 2018. S'agissant plus particulièrement de l'événement du 27 juin 2018 ayant conduit à la résiliation du bail, si aucun témoin n'avait assisté directement à l'altercation, il apparaissait toutefois que le concierge avait souffert d'un érythème et d'une dermabrasion au niveau pectoral gauche et que ces faits avaient mené au dépôt d'une plainte pénale. Il a ainsi été retenu que le motif du congé était réalisé.

Le motif du congé, soit le comportement agressif de la recourante vis-à-vis du concierge de l'immeuble, était démontré, la recourante n'avait procédé à aucune recherche de locaux de remplacement et elle n'avait pas non plus allégué d'éventuelles difficultés particulières quant à la recherche d'autres locaux. Elle avait en outre d'ores et déjà bénéficié de fait d'une prolongation de bail de plus d'une année.

- B.** Le 3 mars 2020, la recourante a sollicité une extension de l'assistance juridique pour recourir contre ce jugement. Elle a fait valoir que le Tribunal avait faussement considéré que le motif du congé, soit l'agression du concierge le 27 juin 2020, avait été démonté alors qu'il n'existait aucun témoin direct de la scène et que le précédent désaccord

survenu avec le concierge n'avait jamais atteint de gravité justifiant une résiliation. La prolongation de bail avait également été limitée du fait de la prétendue agression physique qui n'avait jamais existé.

- C. Par décision du 12 mars 2020, reçue par la recourante le 17 du même mois, la Vice-présidente 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.

En effet, si l'altercation qui avait motivé le congé n'avait pas pu être confirmée par témoignage, il n'en restait pas moins qu'il existait un lourd passif de tensions et d'affrontements entre la recourante et les trois concierges successifs de l'immeuble et ce depuis plus d'un an avant la résiliation du bail. La bailleresse avait d'ailleurs relevé le comportement agressif de la recourante dans deux courriers, adressés à celle-ci les 15 janvier 2017 et 7 juin 2018, et six des témoins entendus par le Tribunal des baux et loyers, dont le responsable des concierges, la précédente concierge ainsi que des voisins, avaient tous confirmé que la recourante les avait agressés et menacés verbalement, ce que celle-ci n'avait pas contesté. En outre, le concierge avait déposé plainte pénale contre la recourante - ayant mené à la condamnation de celle-ci pour voies de fait - pour l'avoir insulté et frappé au niveau du torse à l'aide de ses poings le 27 juin 2018, lui causant un érythème et une dermabrasion au pectoral gauche, lésions établies par certificat médical du même jour. Compte tenu des comportements passés de la recourante, la bailleresse n'avait aucune raison de mettre en cause la réalité des faits tels que décrits par le concierge et, dans ces circonstances, on ne pouvait qualifier le congé d'abusif ou de contraire à la bonne foi, étant rappelé que c'était à la recourante qu'il revenait d'établir que la résiliation contrevenait aux règles de la bonne foi, ce qu'elle n'avait manifestement pas fait.

- D. a. Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 27 mars 2020 à la Présidence de la Cour de justice. La recourante conclut à l'annulation de la décision du 12 mars 2020 et à être mise au bénéfice de l'assistance juridique pour recourir contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 18 février 2020.

La recourante produit des pièces nouvelles.

b. La Vice-présidente 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 présidente de la Cour de justice en tant qu'elle refuse l'extension de 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^{ème} 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.

3.1. 3.3.1 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).

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).

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).

3.1.2 Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (arrêt du TF 4A_694/2016 du 4 mai 2017).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC); la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 120 II 105; arrêt du TF 4A_623/2010 du 2 février 2011). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblables les motifs du congé (arrêts du TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 et 4A_575/2008 du 19 février 2009).

3.1.3 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Le juge enfreint l'art. 8 CC s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par l'autre (ATF 130 III 591 consid. 5.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2010 du 22 novembre 2011 consid. 4.1).

En revanche, l'art. 8 CC ne prescrit pas les moyens par lesquels l'état de fait doit être établi et comment les preuves doivent être appréciées (ATF 127 III 519 consid. 2a; ATF 128 III 22 consid. 2d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2010 du 22 novembre 2011 consid. 4.1). L'art. 8 CC n'exclut ni la preuve par indices, ni l'appréciation anticipée des preuves, le juge pouvant rejeter des offres de preuve d'une partie s'il arrive à la conclusion qu'elles ne seraient pas propres à démontrer le fait à prouver ou parce que sa conviction est déjà assise sur les preuves rassemblées, de manière que le résultat de leur appréciation ne puisse plus être remis en question. Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'une allégation de fait a été prouvée ou réfutée, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief de violation de l'art. 8 CC devient sans objet (ATF 143 III 1 consid. 4.1; ATF 122 III 219 consid. 3c).

3.1.4 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir

comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

La preuve par indice n'est pas la preuve du fait directement pertinent, mais d'un autre fait qui permet cependant de conclure à l'existence du fait pertinent. Il s'agit de l'appréciation des preuves (au sens de l'art. 157 CPC) et non de l'art. 8 CC (MARRO, Kurzkomentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, n. 10 ad art. 8CC).

3.2. En l'espèce, devant la Vice-présidente du Tribunal de première instance, la recourante a indiqué qu'elle entendait appeler de la décision du Tribunal des baux et loyers au motif que ce dernier ne pouvait pas retenir qu'elle avait agressé le concierge puisqu'aucun témoin n'avait pu le confirmer.

La Vice-présidente du Tribunal de première instance a retenu que l'ensemble des circonstances et, notamment, le certificat médical produit par le concierge, permettait au Tribunal des baux et loyers de tenir pour vraisemblable que l'agression avait eu lieu, et qu'ainsi l'appel qu'elle entendait former la recourante avait peu de chances de succès.

Dans le cadre du présent recours, la recourante n'explique pas en quoi la décision de la Vice-présidente du Tribunal de première instance serait critiquable. Son écriture constitue en réalité l'acte d'appel qu'elle entend déposer devant la Chambre d'appel des baux et loyers puisqu'elle ne fait que critiquer le jugement du Tribunal des baux et loyers et non la décision de la Vice-présidente du Tribunal de première instance.

La recourante n'explique ainsi pas pourquoi c'est à tort que la Vice-présidente du Tribunal de première instance a considéré que la Chambre d'appel des baux et loyers retiendrait que la preuve par indice de la vraisemblance de la bonne foi du bailleur avait été établie, étant rappelé que c'était à la recourante d'amener la preuve de la mauvaise foi du bailleur, ce dernier ne devant rendre sa bonne foi que vraisemblable. Or, l'ensemble des éléments apportés à la procédure, notamment le comportement régulièrement inacceptable de la recourante envers les divers concierges et le certificat médical produit par le concierge, permettent, *a priori*, de tenir pour vraisemblable que la Chambre d'appel des baux et loyers admettra que le Tribunal des baux et loyers avait des éléments suffisants pour forger sa conviction et retenir que la recourante avait agressé le concierge. Il est ainsi vraisemblable que la Cour confirmera le jugement du Tribunal des baux et loyers. L'appel qu'elle entend former la recourante a ainsi très peu de chances de succès d'aboutir.

Le recours sera donc 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). Par ailleurs, il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens, vu l'issue du recours.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 27 mars 2020 par A_____ contre la décision rendue le 12 mars 2020 par la Vice-présidente du Tribunal de première instance dans la cause AC/4206/2018.

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_____ dans les bureaux de B_____ (art. 137 CPC).

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, Vice-président; 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.