REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/659/2020 **DAAJ/38/2022**

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU LUNDI 11 AVRIL 2022

Statuant sur le recours déposé par :

Madame A_____, domiciliée _____ [GE],

représentée par Me Baudouin DUNAND, avocat, boulevard des Philosophes 26, 1205 Genève,

contre la décision du 22 décembre 2021 de la vice-présidente du Tribunal de première instance.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 2 mai 2022

EN FAIT

A. **a.** A_____ (ci-après : la recourante ou la locataire) et son fils B_____ (ci-après : le locataire) ont conclu un contrat de bail avec la SI C_____ SA à compter du 1er avril 2014, portant sur un studio, au loyer de 925 fr., et destiné à n'être occupé que par le fils.

Ce contrat de bail a été résilié le 17 juin 2015 avec effet au 31 juillet 2015 en raison d'une "*sous-location*" non autorisée à D_____, une collègue du locataire, qui a occupé ce studio au moins depuis le 1er mai 2015. Le 20 juin 2015, la locataire a pénétré dans le studio, a changé les serrures et emballé les affaires de D_____ (ci-après : la sous-occupante), qui n'a toutefois libéré les lieux qu'à fin novembre 2015.

Le litige entre la bailleresse et les locataires a été liquidé par une transaction du 25 février 2016 devant la Commission des baux et loyers, selon laquelle les locataires se sont engagés à payer la somme de 3'500 fr., la garantie bancaire de 2'550 fr. ayant en outre été libérée en faveur de la bailleresse. L'accord mentionnait notamment une "*occupation illicite*" de l'appartement par la sous-occupante.

b. Par courrier du 23 mars 2016, les locataires ont réclamé à la sous-occupante la somme de 9'900 fr. à titre de dommages et intérêts, comprenant une indemnité pour occupation illicite, correspondant aux loyers et aux charges des mois de juin et juillet 2015 (1'850 fr.), la garantie bancaire non restituée aux locataires (2'550 fr.), les loyers du 1er août 2015 au 15 décembre 2015 et les frais de remise en état selon la transaction conclue avec la régie (3'500 fr.), une indemnité pour les travaux de remise en état effectués par les locataires (800 fr.) et les honoraires de l'avocat de ces derniers (1'200 fr.).

Le 23 mars 2016, les locataires ont requis une poursuite à l'encontre de la sous-occupante, laquelle a, le 23 septembre 2016, frappé d'opposition le commandement de payer, poursuite no 1_____.

Le 23 septembre 2016, les locataires ont déposé une plainte pénale contre la sous-occupante, dont la teneur n'est pas connue.

B. **a.** Le 12 septembre 2017, les locataires ont requis et partiellement obtenu l'assistance judiciaire pour former une action en paiement contre la sous-locataire.

b. Par demande en paiement déposée devant le Tribunal de première instance le 7 décembre 2017, déclarée non conciliée 7 mars 2017 et introduite le 21 mars 2018, les locataires ont conclu à ce que la sous-occupante soit condamnée à leur payer la somme de 9'900 fr. avec intérêts à 5% à compter du 7 septembre 2015.

A l'appui de leurs prétentions, les locataires ont expliqué avoir prêté le studio à la sous-occupante pendant le mois de mai 2015, durant les vacances du locataire, à charge pour elle de le lui restituer à son retour de vacances. Elle avait, ensuite, refusé de quitter les lieux.

La sous-locataire a excipé d'incompétence du Tribunal à raison de la matière et a soulevé l'exception de prescription. Elle a produit une attestation non datée (ci-après : l'attestation), portant le numéro du permis C de la locataire, le nom de "*A_____*" [nom de famille différent] et signée "*A_____*" [prénom uniquement] selon laquelle elle payait "*un loyer de 925 fr. plus 50 fr. d'internet et le (illisible) de 45 fr.*".

Cette pièce a été arguée de faux par les locataires.

Par ordonnance du 3 novembre 2015, le Ministère public a estimé que rien ne permettait de conclure que cette attestation soit un faux, l'écriture sur ce document présentant de nombreuses similitudes avec celle de la locataire.

c. Par jugement JTPI/1175/2020 du 22 janvier 2020, le Tribunal a décliné sa compétence à raison de la matière, considérant que les parties avaient conclu un contrat de sous-location, et a déclaré la demande en paiement irrecevable.

Par décision du 19 juin 2020, l'assistance judiciaire a été octroyée aux locataires pour faire appel de ce jugement.

Par arrêt ACJC/415/2021 du 24 mars 2021, la Cour a annulé ce jugement et a renvoyé la cause au Tribunal. Selon la Cour, le Tribunal a décliné sa compétence en violation de la théorie des faits de double pertinence alors qu'il aurait dû l'admettre sur la base du contrat de prêt allégué par les locataires.

Par décision du 14 juin 2021, l'assistance judiciaire a été étendue à la procédure devant le Tribunal.

d. Par jugement JTPI/14774/2021 du 23 novembre 2021, le Tribunal a condamné la sous-locataire à payer aux locataires la somme de 1'850 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 juillet 2015 (ch. 1), arrêté les frais judiciaires à 2'720 fr., mis ceux-ci à la charge des demandeurs (locataires) à raison de 80% et à la charge de la défenderesse (sous-occupante) à raison de 20%, sous réserve des décisions de l'assistance juridique (ch. 2), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Le Tribunal a relevé que la sous-occupante avait allégué avoir payé différents montants au titre du loyer et n'avait produit aucun relevé bancaire à titre de paiement. L'instruction de la cause avait toutefois révélé que le locataire avait envisagé la sous-location de son studio et la sous-occupante avait produit l'attestation, qui n'était pas un faux selon le Ministère public. Le premier juge en a déduit que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer et a condamné la sous-locataire à payer les sous-loyers des mois de juin et juillet 2015, lesquels n'étaient pas prescrits (art. 128 CO). En revanche, les indemnités d'août à novembre, voire décembre 2015 et les autres frais réclamés à la sous-locataire (art. 41 ou 62 CO) étaient prescrits (art. 60 ou 67 CO), les locataires ayant eu connaissance de leurs prétentions le 4 [recte : 25] février 2016, date de la transaction devant la Commission des baux et loyers.

C. **a.** Le 8 décembre 2021, la recourante a sollicité l'assistance judiciaire pour former appel du jugement du 23 novembre 2021. Elle s'est prévalue du délai quinquennal de prescription et, subsidiairement, du délai annal, lequel avait été à son sens valablement interrompu par le dépôt le 12 septembre 2017 de la requête d'assistance judiciaire.

b. Par décision du 22 décembre 2021, notifiée le 5 janvier 2022, la vice-présidente du Tribunal de première instance a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que les chances de succès d'un appel apparaissaient très faibles.

La vice-présidente a considéré que l'indemnité pour occupation illicite, fondée soit sur l'enrichissement illégitime, soit sur la responsabilité pour acte illicite, était prescrite (prescription annale des art. 67 et 60 CO), qu'il en allait de même pour les autres prétentions des locataires, et que le dépôt le 12 septembre 2017 d'une requête d'assistance judiciaire n'avait pas interrompu la prescription.

D. **a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 3 janvier 2022 à la Présidence de la Cour de justice.

La recourante conclut à l'annulation de la décision du 22 décembre 2021 et à l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure de recours contre le jugement du 23 novembre 2021, et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La recourante persiste également à soutenir la conclusion d'un contrat de prêt entre les locataires et la sous-occupante, le Tribunal n'ayant pas été en mesure de déterminer le montant du loyer en raison des affirmations contradictoires de la sous-occupante et celle-ci n'ayant pas prouvé avoir versé de loyer.

La recourante persiste à soutenir que l'attestation produite par la sous-occupante est un faux et qu'il lui incombait de prouver son authenticité, notamment en produisant l'original ou en sollicitant une expertise.

Selon la recourante, le délai de prescription est de cinq ans en cas d'occupation illicite fondée sur une relation contractuelle de fait lorsque le bailleur a été privé de la chose louée contre sa volonté, rappelant que tel était le cas puisqu'elle avait fait changer les serrures du studio. Même si le délai annal devait entrer en considération, celui-ci avait été interrompu par le dépôt le 12 septembre 2017 de la requête d'assistance judiciaire.

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'assistance juridique (art. 121 CPC et art. 21 al. 3 LaCC). 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. 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, 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).

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).

3. **3.1** Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

Le prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose que l'emprunteur s'engage à lui rendre après s'en être servi (art. 305 CO). L'emprunteur supporte les frais ordinaires d'entretien (art. 307 al. 1 1ère phr. CO).

3.2 En matière contractuelle, la prescription est de cinq ans lorsque la prétention concerne des loyers (cf. art. 128 CO).

En matière délictuelle, le délai de prescription est de trois ans (délai relatif). Il en va de même en matière d'enrichissement illégitime, depuis le 1er janvier 2020, étant rappelé qu'avant cette date le délai était annal.

Selon l'art. 135 ch. 2 CO, la prescription est interrompue – lorsque le débiteur ne reconnaît pas la dette - lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite.

Pour produire l'effet interruptif de prescription, l'acte introductif doit émaner du créancier et être dirigé contre le débiteur, en d'autres termes il doit être introduit par celui qui a la qualité pour agir contre celui qui a la qualité pour défendre (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.3).

Une demande d'assistance judiciaire n'est pas un acte introductif d'action et n'interrompt pas la prescription. A la différence de la citation en conciliation, la demande d'assistance judiciaire gratuite n'a pas trait au fond de la cause; la procédure s'engage entre la partie instante et l'Etat et elle ne concerne qu'indirectement la substance même de la cause pour laquelle l'assistance et requise. On ne peut donc considérer la procédure exceptionnelle d'assistance judiciaire gratuite comme une phase préparatoire du procès (ATF 46 II 90; JdT 1920 I 365 consid. 2).

3.3 Le locataire qui reste dans les locaux loués après la fin du bail contrevient à son obligation contractuelle de restitution. Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors prétendre à une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4A_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 et les références citées).

Le recours à la notion de rapport contractuel de fait ne se justifie pas dans toutes les situations d'absence de contrat valide. Ainsi, lorsque le bailleur est en demeure de reprendre la chose louée et la laisse délibérément à disposition du locataire, c'est en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime que le preneur devra une compensation financière pour l'avoir utilisée après l'extinction du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 et les références citées).

Le délai de prescription applicable ne sera pas le même : le délai sera de cinq ans pour le paiement de la redevance périodique fondée sur la relation contractuelle de fait (art. 128 ch. 1 CO), alors que le double délai de prescription de l'art. 67 CO – délai relatif d'un an (trois ans à partir du 1er janvier 2020) et délai absolu de dix ans – sera applicable à la créance en restitution de l'enrichissement illégitime (CARRON, L'indemnité pour occupation illicite : rapport contractuel de fait comme fondement, principes de fixation et application de l'art. 42 al. 2 CO (arrêt 4A_276/2018), Newsletter Bail.ch octobre 2019).

Le code des obligations ne contient aucune règle particulière sur la liquidation du prêt à usage (art. 305 ss CO). La jurisprudence a précisé que ce sont les règles du bail qu'il y a lieu d'appliquer par analogie, singulièrement si l'emprunteur, après s'être servi de la chose prêtée, viole son obligation de la restituer. Le fondement de la créance contre l'occupant est un rapport contractuel de fait, assimilable au bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2). Lorsque les parties n'ont jamais eu d'accord quant au montant du loyer puisque l'usage de l'appartement était concédé à titre gratuit, construire sur ce fondement un bail de fait n'est guère évident et il ne peut raisonnablement être question de libérer le propriétaire de son obligation de prouver le dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2). La base légale de la responsabilité peut aussi se fonder sur l'art. 97 CO, lequel suppose une violation du contrat, un dommage, un lien de causalité naturelle et adéquate entre les deux et une faute présumée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2).

3.4 En l'espèce, que le rapport contractuel entre les locataires et la sous-occupante relève du contrat de bail ou du contrat de prêt à usage, il résulte de la jurisprudence susévoquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2) que ce sont les règles sur le rapport contractuel de fait, assimilable au bail, qui sont applicables et non pas celles sur l'enrichissement illégitime, ce d'autant plus que la sous-occupante est vraisemblablement demeurée dans le studio contre la volonté des locataires (sous-bailleurs).

Il en résulte que c'est a priori la prescription quinquennale de l'art. 128 ch. 1 CO qui est applicable aux prétentions des locataires, de sorte qu'elles ne seraient pas prescrites. Ainsi, la poursuite no 1_____, du 23 mars 2016, a valablement interrompu la prescription desdites prétentions, de sorte que le délai pour introduire action a été reporté jusqu'en mars 2021, ce qui signifie que l'action en paiement du 7 décembre 2017 a été formée en temps utile. L'argumentation selon laquelle le premier juge serait parti de la prémisse erronée que les prétentions des locataires étaient prescrites en applications des art. 60 ou 67 CO n'apparaît ainsi pas dénuée de chances de succès, quand bien même le dépôt le 12 septembre 2017 de la requête d'assistance judiciaire n'a pas interrompu le délai de prescription.

Le recours est ainsi fondé, de sorte que la décision du 22 décembre 2021 de la vice-présidente du Tribunal sera annulée et la cause retournée en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Il appartiendra à l'Autorité de première instance d'examiner, d'une part, si l'engagement de frais par l'Etat, soit les frais judiciaires et la rémunération de l'avocat, apparaissent proportionnés par rapport à la valeur litigieuse en jeu pour la recourante, et, d'autre part, d'évaluer les perspectives de recouvrement de ladite valeur litigieuse en sollicitant la production, par la recourante, d'un extrait du registre des poursuites de sa partie adverse.

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, l'État de Genève sera condamné à verser à la recourante 400 fr. à titre de dépens (ATF 140 III 501 consid. 4).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LA PRÉSIDENTE DE LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 22 décembre 2021 par la vice-présidente du Tribunal de première instance dans la cause AC/659/2020.

Au fond :

Annule la décision entreprise et, cela fait, statuant à nouveau :

Renvoie la cause à la Vice-présidente du Tribunal de première instance pour nouvelle décision.

Déboute A_____ de toutes autres conclusions de recours.

Dit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires pour le recours.

Condamne l'État de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à verser la somme de 400 fr. à A_____ à titre de dépens.

Notifie une copie de la présente décision à A_____ en l'Étude de Me Baudouin DUNAND (art. 137 CPC).

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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