

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/757/2013

DAAJ/55/2014

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DECISION DU MARDI 1^{ER} JUILLET 2014

Statuant sur le recours déposé par :

Monsieur A_____, domicilié _____ (Genève),

représenté par M^e Grégoire REY, avocat, rue De-Candolle 6, 1205 Genève,

contre la décision du 22 mai 2014 du Vice-président du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 2 juillet 2014

EN FAIT

- A. a.** Le 26 avril 2004, la masse en faillite de B_____ SA (ci-après : la masse en faillite) et A_____ (ci-après : le recourant) ont conclu un contrat de prêt à usage, aux termes duquel ce dernier pouvait disposer gratuitement d'un hangar et d'une place d'accès situés sur une parcelle sise à C_____.

Ledit contrat pouvait être résilié en tout temps par chacune des parties, moyennant un délai de préavis de deux semaines pour la fin d'un mois.

b. Par pli recommandé du 4 janvier 2005, la masse en faillite a résilié le contrat de prêt à usage susmentionné pour la fin du mois de février 2005.

c. Dans le cadre de la faillite de B_____ SA, la parcelle de C_____ précitée a été vendue aux enchères et adjugée le 2 mars 2005 par l'Office des faillites au recourant pour le prix de 470'000 fr.

Le même jour, ce dernier a versé un acompte de 90'000 fr. à l'Office des faillites.

Les enchères ont ensuite été annulées le 16 juin 2005, le recourant ne s'étant pas acquitté du solde du prix dans le délai imparti.

d. Le 7 septembre 2005, la parcelle susmentionnée a une nouvelle fois été vendue aux enchères et adjugée au recourant, en copropriété avec son épouse, pour le prix de 520'000 fr.

La somme de 90'000 fr. versée à l'Office des faillites le 2 mars 2005 a été prise en compte à titre d'acompte pour cette nouvelle acquisition.

Le recourant n'ayant à nouveau pas pu s'acquitter du solde du prix, la vente aux enchères a une seconde fois été annulée, le 21 décembre 2005.

e. Le 3 mars 2006, la masse en faillite a constaté que malgré la résiliation du prêt à usage, le recourant occupait toujours le hangar de C_____, et a sommé ce dernier de libérer le bien-fonds pour le 15 mars 2006 au plus tard, faute de quoi l'évacuation serait demandée.

f. Une amie du recourant a emporté les nouvelles enchères portant sur la même parcelle qui ont eu lieu le 22 mars 2006, pour la somme de 510'000 fr.

Le 26 mars 2006, la masse en faillite a encore sommé le recourant d'évacuer le bien-fonds occupé pour le 7 avril 2006.

Par pli du 6 avril 2006, le recourant a répondu que son amie, qui venait d'acquérir le bien-fonds, l'autorisait à occuper le terrain.

Le 2 juin 2006, l'Office des faillites a révoqué la vente du 22 mars 2006, faute de paiement du solde du prix d'adjudication.

g. Par acte du 24 juillet 2006, la masse en faillite a agi en réintégrande (action possessoire) à l'encontre du recourant.

Son action a été rejetée par le Tribunal de première instance (ci-après : TPI), par jugement du 14 décembre 2006, au motif que l'action possessoire n'était pas la voie légale appropriée pour demander l'évacuation du recourant.

Par pli du 20 décembre 2006, l'administration de la faillite a refusé de s'acquitter des dépens auxquels elle avait été condamnée par ledit jugement du TPI, dès lors que le recourant était débiteur de la masse en faillite et que celle-ci excipait de compensation.

h. Par courrier du 24 août 2007, l'Office des faillites a effectué un décompte de frais relatif aux folles enchères des 2 mars 2005 et 7 septembre 2005, retenant que le recourant était débiteur d'un montant total de 46'970 fr. 50. Il était indiqué qu'après compensation avec les 90'000 fr. avancés par le recourant le 2 mars 2005, l'office lui verserait le montant de 43'029 fr. 50.

Faisant suite à une missive du recourant du 17 novembre 2008, réclamant le remboursement de 43'844 fr. 50, l'Office des faillites a répondu, par pli du 20 novembre 2008, d'une part, que la demande était tardive, le TPI ayant prononcé la clôture de la faillite de B_____ SA par jugement du 3 juillet 2008 et, d'autre part, que la demande était peu opportune, vu que le recourant était débiteur de la masse en faillite pour un montant bien supérieur à celui de sa créance, en vertu de l'art. 5 § 2 du contrat de prêt à usage. En conséquence, l'administration de la faillite excipait de compensation et relevait que la compensation avait déjà été opposée au recourant, par courriers des 20 décembre 2006 et 29 janvier 2007, sans que le recourant ne s'y oppose alors.

B. Le 22 mars 2013, le recourant a sollicité l'assistance juridique pour introduire une demande en paiement de 43'029 fr. 50 plus intérêts contre l'Office des faillites, soit pour lui l'État de Genève, devant le TPI.

À l'appui de sa requête, il a exposé que l'Office des faillites était de mauvaise foi, dès lors que dans un courrier unique du 24 août 2007, pourtant postérieur aux premiers courriers invoquant la compensation, ledit office avait reconnu lui devoir la somme de 43'029 fr. 50. Par ailleurs, le délai de prescription de 10 ans était applicable, selon lui, à la suite de la résolution des contrats de vente aux enchères, et non celui d'une année relatif aux normes sur l'enrichissement illégitime.

C. Par décision du 22 mai 2014, notifiée le 31 du même mois, le Vice-président du Tribunal civil a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause du recourant était dénuée de chances de succès. Il a été retenu que le recourant n'avait pas

allégué avoir indemnisé d'une quelconque manière la masse en faillite pour l'occupation illicite des locaux depuis le 1^{er} mars 2005 et que l'administration de la faillite avait, à plusieurs reprises, indiqué par écrit qu'elle entendait compenser les créances invoquées par celui-ci. Le fait que le courrier de l'Office des faillites du 24 août 2007 mentionne le versement d'un certain montant en faveur du recourant, sans exclure expressément la compensation, ni même mentionner celle-ci, ne saurait valoir renonciation à ladite compensation. Par ailleurs, les contrats de vente successifs ayant été révoqués par la faute de l'acheteur, à savoir le recourant qui n'a jamais payé son dû, il semblerait que la cause ne se soit pas réalisée ou ait cessé d'exister ou encore n'ait jamais existé. Le recourant ayant attendu plus d'une année après la réception du courrier du 24 août 2007 pour réclamer son dû, le délai de prescription d'une année de l'art. 67 CO était largement dépassé.

- D.** **a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 5 juin 2014 à la Présidence de la Cour de justice. Le recourant conclut à l'annulation de la décision entreprise et à l'octroi de l'assistance juridique pour la procédure envisagée contre l'Office des faillites, soit pour lui l'État de Genève. Il fait valoir que le droit du vendeur de se départir du contrat au sens de l'art. 233 al. 2 CO est un droit de résolution classique en cas de demeure de l'acheteur, de sorte que l'ensemble des obligations résultant de la résolution sont soumis à la prescription décennale de l'art. 127 CO. Par ailleurs, il invoque une violation de l'art. 120 CO, car la compensation invoquée par l'Office des faillites ne fait, selon lui, référence à aucune créance précise. Par ailleurs, il soutient pouvoir raisonnablement et en toute bonne foi déduire que le solde de 43'029 fr. 50 lui est dû, puisqu'il résulte d'un calcul précis effectué par l'office précité, après compensation de sa dette consécutive aux folles enchères avec le montant de 90'000 fr. qu'il avait avancé.
- 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 du président de la Cour de justice en tant qu'elle refuse l'assistance juridique (art. 121 CPC et art. 21 al. 3 LaCC), compétence déléguée au vice-président soussigné (art. 29 al. 5 LOJ ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_6/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2). 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. **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 138 III 217 consid. 2.2.4 ; 133 III 614 consid. 5 ; 129 I 129 consid. 2.3.1 ; ATF 128 I 225 consid. 2.5.3).

La situation doit être appréciée à la date du dépôt de la requête et sur la base d'un examen sommaire (ATF 138 III 217 consid. 2.2.4 ; 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_454/2008 du 1^{er} décembre 2008 consid. 4.2).

2.2. La vente aux enchères forcée relève pour l'essentiel de la législation fédérale sur la poursuite pour dette et la faillite (art. 125 ss, 256 ss LP, 130 ss ORFI). Les dispositions du Code des obligations (en particulier les art. 229, 230, 234 CO) ne font que compléter ces règles (VULLIETY, Commentaire romand du Code des obligations I, 2^{ème} éd. 2012, n. 12 *ad intro* art. 229-236 CO).

La vente aux enchères forcées n'est pas un contrat de vente du droit privé, mais une opération ressortissant au droit public de l'exécution forcée (VULLIETY, op. cit., n. 12 *ad intro* art. 229-236 CO). L'adjudication prononcée dans le cadre d'une vente aux enchères publiques forcées est une décision administrative d'un organe de la poursuite (VULLIETY, op. cit., n. 1 *ad* art. 229 CO).

2.3. Selon l'art. 62 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (al. 1). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2).

Aux termes de l'art. 67 CO al. 1, l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit.

2.4. Lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (art. 120 al. 1 CO). La compensation d'une créance prescrite peut être invoquée, si la créance n'était pas éteinte par la prescription au moment où elle pouvait être compensée (art. 120 al. 3 CO).

La compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer (art. 124 al. 1 CO).

Le débiteur peut renoncer d'avance à la compensation (art. 126 CO). La portée d'une promesse de prestation effective doit s'analyser de cas en cas. Il ne faut pas admettre trop facilement une renonciation tacite à la compensation (JEANDIN, Commentaire Romand du Code des Obligations I, 2^{ème} éd., 2012, n. 6 ad art. 126 CO).

2.5. En l'espèce, dès lors que l'adjudication en matière de ventes aux enchères forcées ne constitue pas un contrat, les normes relatives à la prescription en matière contractuelle ne sont pas applicables. Seules sont donc pertinentes les normes sur l'enrichissement illégitime.

Le recourant ayant eu connaissance de sa créance en restitution de la somme de 43'029 fr. 50 par courrier de l'Office des faillites du 24 août 2007, ses prétentions apparaissent *a priori* prescrites, le délai d'un an de l'art. 67 CO étant largement dépassé.

Par ailleurs, compte tenu des principes rappelés ci-dessus, le fait que l'Office des faillites ait déclaré, le 24 août 2007, devoir la somme de 43'029 fr. 50 au recourant, sans évoquer la compensation avec d'éventuelles créances qu'elle pourrait avoir contre lui, ne signifie pas, de prime abord, qu'elle aurait renoncé à se prévaloir de la compensation.

Notamment dans son courrier du 20 novembre 2008, l'Office des faillites a expressément excipé de compensation, faisant valoir une créance en lien avec l'une des clauses du contrat de prêt à usage (que le recourant a d'ailleurs omis de produire à l'appui de sa requête d'assistance juridique, malgré une demande expresse en ce sens). Il est donc erroné de prétendre que l'exception de compensation dudit office ne ferait référence à aucune créance spécifique.

Le recourant soutient en outre qu'il n'est pas établi qu'une pénalité de retard serait due pour l'occupation des locaux après la résiliation du contrat de prêt y relatif et qu'en outre, l'occupation desdits locaux ne serait pour l'essentiel pas illicite, au vu des nombreuses adjudications en sa faveur entre 2005 et 2006.

Or, dans la mesure où l'Office des faillites a invoqué, au nom de la masse en faillite, une créance fondée sur une disposition du contrat de prêt à usage, il semble vraisemblable qu'une peine conventionnelle avait été prévue en cas de retard dans la restitution des locaux prêtés. Il résulte en outre du courrier dudit office que la créance de la masse en faillite serait supérieure à celle du recourant.

En omettant de produire le contrat de prêt à usage, qui aurait permis de déterminer les droits et obligations de chacune des parties audit contrat, le recourant ne parvient pas, sur la base de ses simples allégués, à rendre vraisemblable que la créance opposée en compensation n'existait pas ou était inférieure à la sienne.

Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, c'est à juste titre que l'Autorité de première instance a refusé d'octroyer l'assistance juridique au recourant au motif que sa cause était dénuée 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 :**

À la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 22 mai 2014 par le Vice-président du Tribunal civil dans la cause AC/757/2013.

Au fond :

Le rejette.

Déboute A_____ 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^e Grégoire REY (art. 137 CPC).

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, vice-président ; Monsieur Jacques GUERTLER, greffier.

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 l'arrêt attaqué. 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.