



POUVOIR JUDICIAIRE

AC/1194/2022

DAAJ/85/2022

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU LUNDI 26 SEPTEMBRE 2022

Statuant sur le recours déposé par :

Madame A _____, domiciliée _____[GE],

représentée par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschet 2, 1205 Genève,

contre la décision du 12 juillet 2022 de la Vice-Présidente du Tribunal de première instance.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 30 septembre 2022

EN FAIT

A. **a.** En novembre 2020, B_____, alors locataire d'un appartement de 4 pièces situé dans l'immeuble sis 1_____ à C_____, propriété de D_____ (ci-après : la D_____), a sollicité auprès de la régie l'autorisation de sous-louer son appartement à A_____ (ci-après : la recourante).

B_____ bénéficiait d'une curatelle de représentation instaurée par le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant, qui la privait notamment de l'exercice de ses droits civils en lien avec la conclusion de contrats.

b. Par courrier du 22 avril 2021 adressé au Service de protection de l'adulte (ci-après : le SPAd), la régie a accepté la sous-location à la condition que B_____ réintègre l'appartement le 31 mars 2022 au plus tard, le contrat de sous-location n'étant pas renouvelable. Elle a en outre précisé qu'en cas de non-réintégration des locaux à la date convenue, le contrat de bail serait résilié.

Ce courrier comporte la mention "*bon pour accord*" signée par B_____.

c. Par courrier du 14 février 2022, le SPAd a informé la régie que B_____ ne souhaitait pas réintégrer l'appartement d'ici au 31 mars 2022 et qu'elle acceptait en conséquence la résiliation du contrat de bail à cette date comme mentionné dans le courrier du 22 avril 2021.

La régie a, par courrier du 25 février 2022, répondu qu'elle acceptait, à bien plaisir, de libérer B_____ de ses obligations contractuelles pour le 31 mars 2022.

d. Par avis officiel du 24 mars 2022, B_____ a, par l'intermédiaire du SPAd, résilié le contrat de sous-location de la recourante pour le 30 juin 2022.

La recourante a contesté ledit congé devant les autorités judiciaires compétentes.

e. Le 6 avril 2022, la D_____ a formé une requête en évacuation en cas clair devant le Tribunal des baux et loyers à l'encontre de B_____ et de la recourante (C/2_____/2022). B_____ a acquiescé à la requête.

f. Par décision du 4 mai 2022, l'assistance juridique a été refusée à la recourante pour se défendre dans ladite procédure d'évacuation, au motif que celle-ci était dépourvue de chances de succès, faute pour la recourante d'être en possession d'un titre valable pour demeurer dans le logement litigieux.

Le recours formé par la recourante contre cette décision a été rejeté par la Cour de justice par arrêt DAAJ/66/2022 du 9 août 2020.

g. Par jugement JTBL/429/2022 du 10 mai 2022, le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné A_____ à évacuer immédiatement le logement et autorisé la D_____ à requérir son évacuation par la force publique dès le 1^{er} décembre 2022.

Ledit Tribunal a considéré que les conditions du cas clair étaient réunies, dans la mesure où le bail principal avait valablement pris fin d'un commun accord entre la D_____ et B_____ le 31 mars 2022, un tel accord n'étant soumis à aucune forme particulière. Le contrat de sous-location ne pouvait ainsi perdurer au-delà de ce terme. La recourante ne disposant d'aucun titre juridique l'autorisant à demeurer dans le logement litigieux, les questions de validité du contrat de sous-location ainsi que de la résiliation de celui-ci n'étaient pas pertinentes. La procédure pendante en contestation de la résiliation du contrat de sous-location ne saurait au demeurant faire obstacle au cas clair.

h. Par acte du 13 juin 2022, la recourante a formé un appel auprès de la Cour de justice à l'encontre dudit jugement, concluant, sous suite de frais, à son annulation et, cela fait, à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet, de la requête en évacuation déposée par la D_____.

A l'appui de son appel, la recourante a fait valoir que l'affaire ne relevait pas du cas clair aux motifs notamment que la sous-bailleresse ne disposait pas de l'exercice des droits civils lorsqu'elle avait contresigné le courrier du 22 avril 2021, que l'acceptation par B_____, représentée par le SPAd, de la résiliation du bail principal était intervenue alors que la D_____ n'avait pas fait part de son intention de mettre fin audit bail et qu'en tout état elle disposait au moment du dépôt de la requête en évacuation par la D_____ - et dispose encore - d'un titre juridique l'autorisant à demeurer dans l'appartement litigieux, dans la mesure où son contrat de sous-location a été conclu pour une durée indéterminée et où il n'a été résilié que pour le 30 juin 2022.

B. a. Le 13 juin 2022, la recourante a sollicité l'assistance juridique pour ladite procédure d'appel.

b. Par décision du 12 juillet 2022, notifiée le 18 du même mois, la Vice-Présidente du Tribunal de première instance a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que les chances de succès de l'appel formé par la recourante étaient extrêmement faibles.

Cette autorité a retenu que le bail principal avait valablement été résilié le 31 mars 2022 d'un commun accord entre B_____ et la D_____, accord qui avait ultérieurement été ratifié par le SPAd, et que dans la mesure où seule la résiliation du bail principal était relevante et opposable à la bailleresse principale, la recourante ne disposait d'aucun titre valable lui permettant de s'opposer à son évacuation, le contrat de sous-location ayant, en tout état de cause, pris fin le 30 juin 2022. Ainsi, l'état de fait pouvant être immédiatement prouvé par pièces et la situation juridique étant claire, les conditions du cas clair apparaissaient réunies.

C. a. Par acte déposé le 25 juillet 2022 au greffe de la Cour de justice, la recourante a formé recours contre ladite décision, concluant, sous suite de frais judiciaires et dépens chiffrés à 400 fr., à son annulation et, cela fait, à l'octroi de l'assistance juridique sollicitée avec effet au 13 juin 2022 et nomination de Me Samir DJAZIRI en qualité

d'avocat d'office, subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision au sens des considérants.

b. La Vice-Présidente du Tribunal de première instance a renoncé à formuler des observations.

c. Par pli du 3 août 2022, la recourante a été informée de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** En tant qu'elle refuse l'assistance juridique, la décision entreprise, rendue en procédure sommaire (art. 119 al. 3 CPC), est sujette à recours auprès de la présidente de la Cour de justice (art. 121 CPC et 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, 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 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).

L'absence de chances de succès peut résulter des faits ou du droit. L'assistance judiciaire sera ainsi refusée s'il apparaît d'emblée que les faits pertinents allégués sont invraisemblables ou ne pourront pas être prouvés. Il en sera de même si, en droit, la démarche du requérant paraît d'emblée irrecevable ou juridiquement infondée (arrêt du Tribunal fédéral 5D_83/2020 du 28 octobre 2020 consid. 5.3.2).

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).

2.2 Aux termes de l'art. 257 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

2.3 D'un commun accord, le bailleur et le locataire peuvent décider de mettre fin au bail, qu'il soit de durée déterminée ou indéterminée (contrat résolutoire). L'accord par lequel les parties mettent fin au contrat n'est soumis à aucune forme particulière (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 788 et 789).

Le bail de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal (art. 273b al. 1 CO). S'il est vrai que la sous-location constitue un bail en soi distinct du bail principal, il n'en est pas totalement indépendant. Dans un contrat de bail, le bailleur s'engage à céder l'usage de la chose (art. 253 CO), ce qui suppose qu'il soit lui-même titulaire de ce droit d'usage. Dans le cas d'une sous-location, le sous-bailleur ne peut pas transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même. Si le bail principal s'éteint, le sous-bailleur se trouve dans l'impossibilité de fournir sa prestation au sous-locataire. Dès lors que le droit d'usage ne lui est plus valablement cédé (personne ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède), le sous-locataire doit restituer la chose au propriétaire (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2).

Autrement dit, lorsque le bail a pris fin, le bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.2).

2.4 Les personnes capables de discernement mais privées de l'exercice des droits civils ne peuvent contracter une obligation ou renoncer à un droit qu'avec le consentement de leur représentant légal (art. 19 al. 1 CC). En vertu de l'art. 19a al. 1 CC, applicable dans le domaine du droit de la protection de l'adulte par le biais de l'art. 407 CC, le représentant légal peut consentir expressément ou tacitement à l'acte par avance ou le ratifier, sous réserve de dispositions légales contraires. Le consentement du représentant légal n'est soumis à aucune forme particulière (WERRO/SCHMIDLIN, Commentaire

romand CC I, 2010, n. 12 ad art. 19 CC; FANKHAUSER, Commentaire bâlois CC I, 6^{ème} éd., 2018, n. 3 ad art. 19a CC).

2.5 En l'espèce, les arguments avancés par la recourante pour contester la réalisation des conditions d'application de la procédure en protection de cas clair paraissent a priori mal fondés.

Le courrier du 22 avril 2021 contresigné par la recourante portait sur les conditions de la sous-location et n'est donc pas à l'origine de la résiliation du contrat de bail principal. En tout état, ce courrier ayant été adressé au SPAd sans que cela ne suscite une quelconque réaction de sa part, son contenu semble avoir été ratifié.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que B_____ avait la volonté de mettre un terme au bail principal la liant à la D_____ pour le 31 mars 2022. Dans la mesure où celle-ci a accepté que la relation contractuelle se termine à cette date par courrier du 25 février 2022, l'existence d'un commun accord entre la bailleuse et la locataire principale quant à une résiliation du bail pour le 31 mars 2022 semble acquise. Un tel accord n'étant soumis à aucune forme particulière, ladite résiliation apparaît ainsi à première vue valable.

Enfin, le bail de sous-location ne pouvant, à teneur de la jurisprudence précitée, pas perdurer au-delà du bail principal, le contrat de sous-location dont la recourante est titulaire ne lui donne ainsi a priori pas le droit de demeurer dans l'appartement litigieux. Il apparaît dès lors sans pertinence que la recourante bénéficiait d'un contrat de sous-location lors du dépôt de la requête en évacuation, respectivement que la résiliation dudit contrat a été contestée devant les autorités judiciaires compétentes.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'autorité de première instance a considéré que la cause de la recourante semblait dépourvue de chances de succès et a refusé de lui octroyer le bénéfice de l'assistance juridique pour ce motif.

Par conséquent, 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). Compte tenu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA PRÉSIDENTE DE LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 12 juillet 2022 par la Vice-Présidente du Tribunal de première instance dans la cause AC/1194/2022.

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_____ en l'Étude de Me Samir DJAZIRI (art. 137 CPC).

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; 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 15'000 fr.