

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/1544/2023

DAAJ/118/2023

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU VENDREDI 10 NOVEMBRE 2023

Statuant sur le recours déposé par :

Madame A_____, domiciliée _____ [GE],

contre la décision du 5 juillet 2023 de la vice-présidence du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 21 novembre 2023

EN FAIT

A. a. A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) étaient titulaires d'un bail portant sur un appartement de trois pièces situé au cinquième étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, dont le loyer avait été fixé à 600 fr. par mois.

b. A la suite d'une demande de travaux et de réduction de loyer introduite par les locataires, le Tribunal des baux et loyers a rendu un jugement JTBL/886/2005 le 30 mai 2005, par lequel il a notamment ordonné au bailleur d'exécuter dans les règles de l'art les travaux de suppression de la cause des infiltrations d'eau et de remise en état de la tabatière située en toiture et a réduit le loyer de 20% dès le 1^{er} mars 2004 jusqu'à l'exécution des travaux.

c. Le 8 février 2019, la régie a mis en demeure les locataires de lui verser la somme de 1'800 fr. (à savoir la différence entre le loyer dû de 600 fr. et le loyer payé de 480 fr. pendant quinze mois) dans un délai de trente jours, sous menace de résiliation du bail.

Une nouvelle mise en demeure, comportant la même menace, a été adressée par la régie le 7 mars 2019.

Par avis du 26 avril 2019, le bailleur a résilié le bail pour le 31 mai 2019 pour défaut de paiement. Les locataires continuaient à s'acquitter du loyer réduit, quand bien même un réajustement du loyer était effectif à compter du 1^{er} novembre 2017 en raison des travaux effectués par le bailleur.

d. Par jugement JTBL/502/2021 du 1^{er} juin 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace et valable le congé notifié aux locataires le 26 avril 2019 pour le 31 mai 2019, sur la base de l'art. 257d CO. En substance, le tribunal a estimé que le défaut affectant le logement avait été supprimé au plus tard en août 2015 et que les locataires ne pouvaient pas se prévaloir d'une réduction de loyer pour d'autres défauts (dont ils se sont plaints auprès de la gérance notamment en février et mars 2018, puis en mars et mai 2019) en compensation, lesdits défauts n'étaient au demeurant pas établis. Depuis le 17 novembre 2017, le loyer initial était ainsi à nouveau exigible.

L'appel formé par A_____ (ci-après : la recourante) à l'encontre de ce jugement auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour a été rejeté, par arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023. Le recours interjeté auprès du Tribunal fédéral contre cette dernière décision a été déclaré irrecevable, par arrêt du 21 mars 2023 (cause 4A_139/2023).

e. Entre-temps, le 14 mars 2023, le propriétaire du logement susvisé a introduit devant le Tribunal des baux et loyers une requête tendant à l'expulsion des locataires et au paiement par ces derniers de 2'400 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite (cause C/2_____/2023).

f. Le 19 avril 2023, la recourante a saisi la Chambre des baux et loyers de la Cour d'une demande de révision de l'arrêt ACJC/116/2023, faisant valoir que les travaux ordonnés par jugement du 30 mai 2005 n'avaient pas été exécutés dans les règles de l'art et que de

nouveaux défauts étaient survenus par la suite. Elle entendait se prévaloir d'une expertise privée du 20 janvier 2023, sollicitée par ses soins, qui démontrait selon elle le caractère "*alibi*" des travaux effectués par le bailleur.

g. Par pli déposé le 24 mai 2023 devant le Tribunal dans la cause C/2_____/2023, la recourante a sollicité la suspension de la procédure dans l'attente de l'issue de la demande en révision déposée devant la Cour. Elle s'est par ailleurs opposée à la requête d'expulsion, au motif que le cas n'était pas clair, au vu des faits nouveaux invoqués, qui étaient susceptibles d'entraîner une modification de l'arrêt de la Cour dans un sens qui lui était favorable.

B. a. Le même jour, la recourante a sollicité l'assistance juridique pour sa défense dans la procédure en évacuation pendante devant le Tribunal des baux et loyers.

b. Invitée, par courrier du greffe de l'assistance juridique du 1^{er} juin 2023, à indiquer les arguments qu'elle entendait invoquer à l'appui de sa défense à la requête d'évacuation, en dehors de la demande de révision susmentionnée, la recourante a fait valoir que le cas n'était pas clair au sens de l'art. 257 CPC au regard de la demande en révision qu'elle avait déposée et des nouveaux éléments démontrant que le jugement du 1^{er} juin 2021 n'était pas justifié. En outre, le montant de 2'400 fr. que le bailleur lui réclamait était erroné. A l'appui de sa position, elle avait produit un courrier de [l'association] C _____ du 29 mars 2019 indiquant que les mensualités de novembre 2018 à mars 2019 avaient été soldées à hauteur de 480 fr. par mois (tel que fixé dans le jugement du 30 mai 2005), puisque les travaux de réfection n'avaient pas été réalisés dans les règles de l'art. Aussi, seul un montant de 600 fr. (120 fr. x 5 mois) restait dû pour la période considérée, montant auquel des frais de rappel de 110 fr. pouvaient être ajoutés. Elle reconnaissait ainsi devoir un montant de 710 fr. en faveur du bailleur.

C. Par décision du 5 juillet 2023, notifiée le 20 du même mois, la vice-présidence du Tribunal civil a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause de la recourante était dénuée de chances de succès.

D. a. Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 31 juillet 2023 à la Présidence de la Cour de justice. La recourante conclut à l'annulation de la décision entreprise et à l'octroi de l'assistance juridique pour sa défense dans la cause C/2_____/2023.

b. La vice-présidence du Tribunal civil a renoncé à formuler des observations.

c. Par avis du greffe de la Cour du 3 août 2023, la recourante a été avisée de ce que la cause était gardée à juger.

d. Par envoi du 11 août 2023, la recourante a versé un bordereau de pièces à la procédure de recours.

EN DROIT

1. 1.1. La décision entreprise est sujette à recours auprès de la présidence 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 à la vice-présidente soussignée 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 pièces nouvellement versées à la procédure, qui plus est postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger, ne seront pas prises en considération.

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).

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).

3.2

3.2.1 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). La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3).

Pour faire obstacle à la requête en cas clair, il ne suffit pas que le locataire ait déposé une requête en annulation ou en constatation de la nullité du congé, ou qu'il avance des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui. Ces démarches et avis de la partie citée doivent avoir une certaine substance, ne pas être contredits par la partie requérante de manière convaincante. Ils ne doivent pas être d'emblée voués à l'échec. Ils doivent être crédibles et susceptibles de faire douter le tribunal chargé de statuer sur la requête en cas clair (LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 244).

Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure sommaire pour les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a contesté en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante. Dans une telle situation, il appartient au juge saisi de la requête d'expulsion d'examiner à titre préjudiciel la validité de la résiliation du bail. Si cette dernière est claire au sens de l'art. 257 CPC, il peut procéder (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 précité consid. 4.3 et les références citées).

3.2.2 En application de l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

Selon la jurisprudence, la suspension de procédure comporte toutefois le risque de retarder inutilement la procédure, de sorte qu'elle n'est admise qu'à titre exceptionnel, eu égard à l'exigence de célérité posée par l'art. 29 al. 1 Cst. Le juge saisi dispose d'une certaine marge d'appréciation, dont il doit faire usage en procédant à une pesée des intérêts des parties. Il lui appartiendra notamment de mettre en balance, d'une part, la nécessité de statuer dans un délai raisonnable et, d'autre part, le risque de décisions contradictoires. Dans les cas limites, l'exigence de célérité l'emporte (arrêt du Tribunal fédéral 5A_263/2021 du 18 mai 2021 consid. 3.1 et les références)

3.2.3 Selon l'art. 328 al. 1 CPC, une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance: (let. a) lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pas pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision.

Il doit s'agir de faits et de moyens de preuve qui existaient à l'époque du procès, mais qui, pour des motifs excusables, n'avaient pas pu être invoqués (*novas* improprement dits). Le point central de la révision est en effet l'ignorance, du côté de la partie non fautive potentiellement lésée, d'un élément qui aurait été susceptible d'influer sur l'issue de la cause. Celui qui procède de manière peu diligente ne saurait ainsi avoir accès à la révision (ATF 105 II 271; FF 2006 p. 6986 ss, p. 6987; SCHWEIZER, Commentaire romand CPC, 2019, n. 5 *ad* art. 328 CPC; ACJC/270/2016 du 26 février 2016).

La partie qui invoque une ouverture à révision doit démontrer qu'elle ne pouvait pas invoquer le fait ou le moyen de preuve dans la procédure précédente malgré toute la diligence dont elle a fait preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2012 du 28 juin 2012 consid. 2.3).

3.2.4 Une expertise privée établie pour l'une ou l'autre des parties ne constitue pas un moyen de preuve dans un éventuel procès, mais n'a que la valeur d'une simple allégation de la partie qui la produit en cause (arrêt du Tribunal fédéral 4D_8/2008 du 31 mars 2008 consid. 3.2.2). Si l'expertise privée est contestée de manière motivée par la partie adverse, l'expertise à elle seule ne saurait être probante. Elle peut cependant l'être pour autant qu'elle soit corroborée par des indices qui, eux, sont établis par des moyens de preuve (arrêts du Tribunal fédéral 5A_799/2021 du 12 avril 2022 consid. 3.2.2 et 5A_1040/2020 du 8 juin 2020 consid. 3.1.1 et 3.1.2 et les réf. cit.).

3.3 En l'espèce, par jugement JTBL/502/2021 du 1^{er} juin 2021, confirmé par arrêt de la Cour ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace et valable le congé notifié aux locataires le 26 avril 2019 pour le 31 mai 2019, sur la base de l'art. 257d CO. En substance, le tribunal a estimé que le défaut affectant le logement avait été supprimé au plus tard en août 2015 et que les locataires ne pouvaient pas se prévaloir d'une réduction de loyer pour d'autres défauts en compensation, lesquels n'étaient au demeurant pas établis. Depuis le 17 novembre 2017, le loyer initial était ainsi à nouveau exigible.

La demande de révision de l'arrêt ACJC/116/2023 précité semble, à première vue, vouée à l'échec. En effet, elle est fondée sur une expertise privée, qui en soi, ne constitue pas un moyen de preuve, mais une simple allégation d'une partie. Par ailleurs, cette expertise est datée du 20 janvier 2023, soit trois jours avant la reddition de l'arrêt en cause. Or, ladite expertise est censée établir des défauts affectant le logement occupé par la recourante depuis de nombreuses années. L'intéressée n'explique toutefois pas pour quels motifs elle aurait été empêchée de solliciter et de produire en temps utile, dans le cadre de la procédure en contestation du congé, le document dont elle se prévaut à l'appui de sa demande de révision.

Au vu de ce qui précède, il paraît *a priori* douteux que les conditions de l'art. 328 al. 1 let. a CPC soient remplies, de sorte qu'il paraît peu vraisemblable que la procédure d'expulsion des locataires soit suspendue dans l'attente du sort de la demande de révision.

Pour le surplus, dans la mesure où il résulte du jugement du 1^{er} juin 2021 que la recourante est redevable de l'intégralité du loyer à compter du 17 novembre 2017, la situation factuelle et juridique semble claire au sens de l'art. 257 CPC en ce qui concerne le montant réclamé par le bailleur.

Il résulte de ce qui précède que les moyens invoqués par la recourante pour sa défense à la procédure d'expulsion formée par le bailleur s'avèrent de prime abord dépourvus de chances de succès. C'est donc à juste titre que l'autorité de première instance a refusé de lui octroyer le bénéfice de l'assistance juridique.

Partant, le recours, infondé, sera 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 CES MOTIFS,
LA VICE-PRÉSIDENTE DE LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 31 juillet 2023 par A_____ contre la décision rendue le 5 juillet 2023 par la vice-présidence du Tribunal civil dans la cause AC/1544/2023.

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_____ (art. 327 al. 5 CPC et 8 al. 3 RAJ).

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, vice-présidente; Madame Maité 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 15'000 fr.