



POUVOIR JUDICIAIRE

AC/1194/2022

DAAJ/66/2022

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU MARDI 9 AOUT 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 4 mai 2022 de la vice-présidente du Tribunal de première instance.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 23 août 2022

EN FAIT

A. a. A _____ (ci-après : la recourante) est sous-locataire d'un appartement de 4 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 _____, à D _____ (Genève), propriété de la B _____ (ci-après : la B _____), la sous-bailleresse étant C _____.

b. D'après la B _____, le bail principal a été résilié pour le 31 mars 2022.

c. Par avis officiel du 24 mars 2022, C _____ a résilié le bail de la recourante pour le 30 juin 2022.

d. Le 6 avril 2022, la B _____ a introduit par devant le Tribunal des baux et loyers une requête en cas clair, concluant à l'évacuation de C _____ et de la recourante du logement litigieux (cause C/2 _____/2022).

A teneur de cette requête, la sous-location de l'appartement à la recourante avait été acceptée par la B _____ jusqu'au 31 mars 2022. Par courrier du 14 février 2022, sous la plume de son curateur, C _____ avait indiqué qu'elle n'entendait pas réintégrer son appartement et avait sollicité la résiliation du contrat de bail au 31 mars 2022. Le congé avait été accepté à cette date.

B. Le 25 avril 2022, par le biais de son conseil, la recourante a sollicité l'assistance juridique pour se défendre dans ladite procédure d'évacuation.

C. Par décision du 4 mai 2022, notifiée le 10 mai 2022, 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.

La recourante ne disposait d'aucun titre valable pour demeurer dans le logement litigieux et ce, quand bien même son sous-bail avait été résilié pour le 30 juin 2022. Le bail principal avait été résilié avant cette date, soit pour le 31 mars 2022. Or, seul le bail principal était relevant et opposable à la B _____.

D. a. Recours est formé contre cette décision, par acte déposé le 19 mai 2022 au greffe de la Cour de justice. La recourante conclut à l'annulation de la décision attaquée et à l'octroi de l'assistance juridique, avec suite de frais et de dépens.

Selon la recourante, le bail principal n'aurait pas été résilié valablement, dès lors que la locataire aurait uniquement déclaré, par courrier du 14 février 2022, accepter la résiliation mentionnée dans un courrier de la régie du 22 avril 2021 et que la propriétaire n'avait envoyé aucun avis officiel de congé. Par ailleurs, l'affaire ne répondait pas aux exigences de la protection de cas clair. Enfin, son propre bail avait été résilié pour le 30 juin 2022 et ce congé était contesté.

b. La vice-présidente du Tribunal de première instance a renoncé à formuler des observations.

c. Par courrier du 30 mai 2022, la recourante a été informée que la cause était gardée à juger.

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, 2^{ème} éd., n. 2513-2515).

2. 2.1.

2.1.1. 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).

2.1.2. D'un commun accord, le bailleur et le locataire peuvent décider de mettre fin au bail, qu'il soit de durée déterminée ou de durée 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, Lausanne 2019, p. 788 et 789).

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. L'art. 273b al. 1 CO précise d'ailleurs que la sous-location ne peut pas être prolongée au-delà du bail principal. Autre est la question de la responsabilité contractuelle du locataire envers le sous-locataire, qui doit restituer la chose avant l'expiration du contrat de sous-location et qui peut donc demander au locataire/sous-bailleur des dommages-intérêts pour inexécution partielle du contrat de sous-location (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_524/2018 du 8 avril 2019, consid. 4.2).

2.1.3. Celui qui estime que sa prétention relève d'un cas clair peut agir par la voie de la procédure sommaire pour faire reconnaître son droit (art. 248 let. b CPC). La protection dans les cas clairs est soumise aux conditions suivantes: l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé, et la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. a et b CPC).

2.2. En l'espèce, la recourante ne conteste pas que la locataire avait la volonté de résilier le bail principal pour le 31 mars 2022. Le congé, intervenu d'un commun accord avec la bailleuse, est ainsi a priori valable. Le contrat de sous-location, dont la recourante est titulaire, ne donne pas le droit à cette dernière de demeurer dans l'appartement litigieux. Enfin, au vu de ce qui précède, les faits ne semblent pas litigieux et la situation juridique paraît claire, de sorte que la procédure choisie par la propriétaire est a priori appropriée.

Dans ces circonstances, c'est à juste titre que l'autorité de première instance a considéré que la cause de la recourante était, à première vue, dépourvue de chances de succès et a refusé de lui octroyer le bénéfice de l'assistance juridique pour ce motif.

Par conséquent, infondé, le recours 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 4 mai 2022 par la vice-présidente du Tribunal de première instance dans la cause AC/1194/2022.

Au fond :

Rejette le recours.

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.