



POUVOIR JUDICIAIRE

AC/1483/2021

DAAJ/125/2022

COUR DE JUSTICE

Assistance judiciaire

DÉCISION DU MERCREDI 21 DECEMBRE 2022

Statuant sur le recours déposé par :

Monsieur A _____, domicilié _____ [GE],

représenté par Me B _____, avocat,

contre la décision du 27 septembre 2022 de la vice-présidente du Tribunal de première instance.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 22 décembre 2022

EN FAIT

A. a. Par contrat du 11 octobre 2017, FONDATION HBM C_____ a conclu avec A_____ (ci-après : le recourant) un contrat de bail portant sur un appartement situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à D_____ [GE] et une cave, pour un loyer mensuel fixé en dernier lieu à 445 fr., respectivement 55 fr., le contrat portant initialement sur la période du 16 octobre 2017 au 31 octobre 2018, mais étant renouvelable par la suite.

b. Par avis de résiliation du 13 avril 2021, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 mai 2021 (résiliation extraordinaire).

Le même jour, par avis de résiliation séparé, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 octobre 2021 (résiliation ordinaire). Dans les remarques, il était notamment indiqué que cette résiliation superposait celle datée du 13 avril 2021 avec effet au 31 mai 2021.

Les deux avis de résiliation ont été envoyés par pli recommandés séparés du 15 avril 2021. Les justificatifs de distribution indiquent que le locataire a été "*avisé pour retrait*" le 16 avril 2021 et que les plis recommandés, non retirés dans le délai de garde, ont été retournés à l'expéditeur le 24 avril 2021.

Sous la rubrique "*locataire*" des deux avis de résiliation figurent uniquement les nom et adresse du recourant. Le suivi des envois (image de l'enveloppe) comporte en sus, sous le terme "*locataire*" l'indication "*recommandé/cae*" au-dessus des nom et adresse de l'intéressé.

c. La régie a ensuite réacheminé les avis de résiliation au locataire, par deux plis simples séparés du 29 avril 2021.

d. Par requête du 14 mai 2021, déclarée non conciliée et introduite le 24 juillet 2021, le recourant, plaidant au bénéfice de l'assistance juridique, a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une contestation du congé extraordinaire qui lui avait été signifié. Il a ainsi conclu à la nullité, subsidiairement à l'annulation du congé donné le 13 avril pour le 30 mai 2021 et plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

e. Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 21 septembre 2021, la bailleuse a notamment conclu à ce que le Tribunal constate la validité du congé notifié le 13 avril 2021 pour le 31 mai 2021 et, subsidiairement, constate la validité du congé notifié le 13 avril 2021 pour le 31 octobre 2021. Sur demande reconventionnelle, la bailleuse a sollicité l'évacuation du recourant du logement qui faisait l'objet du bail, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directe de cette décision.

f. Le recourant a conclu à ce que la bailleuse soit déboutée des fins de sa demande reconventionnelle.

g. Lors de l'audience du 8 mars 2022, l'avocat du recourant a confirmé que la demande concernait uniquement le congé extraordinaire, tel que mentionné sur l'autorisation de

procéder. Son mandant lui avait remis uniquement le congé extraordinaire, de sorte qu'il n'avait pas contesté le congé ordinaire.

Pour sa part, le recourant a déclaré qu'il avait peut-être reçu deux courriers et qu'il avait pensé qu'il s'agissait de la même chose.

h. Dans le cadre des plaidoiries finales, le recourant a fait valoir qu'il n'avait pas reçu l'avis de résiliation ordinaire, raison pour laquelle il n'avait pas contesté ce congé.

i. Par jugement JTBL/585/2022 du 2 août 2022, le Tribunal a notamment condamné le recourant à évacuer immédiatement les locaux faisant l'objet du bail susvisé.

En substance, le Tribunal a retenu que la bailleresse avait prouvé avoir notifié deux congés, l'un ordinaire et l'autre extraordinaire. Le recourant n'ayant pas contesté le congé ordinaire, le bail avait pris fin à l'expiration du terme fixé. Le recourant ne disposait dès lors plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux loués. Le Tribunal ne pouvait dès lors que faire droit à la demande reconventionnelle de la bailleresse et prononcer l'évacuation du locataire, sans qu'il soit nécessaire d'examiner la validité du congé extraordinaire.

j. Par acte du 16 septembre 2022, le recourant a formé appel contre ce jugement, dont il requiert l'annulation. Il a notamment conclu au constat de la nullité du congé (extraordinaire) du 13 avril 2021, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

A l'appui de son appel, il a contesté que l'avis de résiliation ordinaire du bail lui ait été envoyé. Il a fait valoir que l'intitulé de son adresse sur le suivi postal produit par la bailleresse ne correspondait pas à celui figurant sur l'avis de résiliation ordinaire du 13 avril 2021, dans la mesure où le suivi postal indiquait "*recommandé/ cae*", mention qui ne figurait pas sur l'avis de résiliation du bail. En outre, la bailleresse n'avait pas produit le récépissé postal de l'envoi, de sorte qu'on en ignorait son poids et qu'il n'était ainsi pas possible d'établir s'il s'agissait bien de l'envoi dont le suivi avait été produit. Enfin, la bailleresse n'avait pas non plus démontré avoir notifié par pli simple les deux congés en date du 29 avril 2022.

- B.** Le même jour, le recourant a sollicité une extension de l'assistance juridique pour la procédure d'appel susmentionnée.
- C.** Par décision du 27 septembre 2022, notifiée le 5 octobre 2022, la vice-présidente du Tribunal de première instance a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause du recourant était dénuée de chances de succès.
- D.**
 - a.** Recours est formé contre cette décision, par acte déposé le 17 octobre 2022 au greffe de la Cour de justice. Le recourant conclut, avec suite de dépens (chiffrés à 400 fr.), à l'annulation de la décision entreprise et à l'octroi de l'assistance juridique, avec effet au 16 septembre 2022, pour la procédure d'appel susvisée, ainsi qu'à la désignation de

Me B_____, avocat, pour la défense de ses intérêts. Subsidiairement, il requiert le renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision.

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), 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. 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).

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).

2.1.2 En vertu de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé.

La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat soumise à réception (ATF 143 III 15 consid. 4.1; 137 III 208 *in* SJ 2011 I 293).

Le Tribunal fédéral admet qu'un bailleur puisse notifier simultanément un congé anticipé et un congé ordinaire, en précisant que le second n'est donné que pour le cas où le premier serait inefficace (ATF 137 III 389 consid. 8.4.2).

En droit du bail, la communication du congé obéit à la théorie de la réception absolue (ATF 143 III 15 consid. 4.1; ATF 140 III 244 consid. 5). Selon cette théorie, le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) et qu'il laisse un avis de retrait ("*invitation à retirer un envoi*") dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 143 III 15 consid. 4.1 et la jurisprudence citée).

La preuve de la réception du congé et de la date à laquelle elle est intervenue incombe à son expéditeur (art. 8 CC). En cas d'envoi sous pli recommandé, il doit à tout le moins prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2). La preuve de la remise par confirmation de type "*Track and Trace*" est admise par le Tribunal fédéral comme moyen de preuve suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 4C_11/2007 du 21 mars 2007 consid. 3.3; BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2017, n. 12 *ad* art. 266a CO).

Selon la jurisprudence, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres ou dans la case postale tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un

comportement incorrect des agents postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption en établissant l'absence de dépôt régulier de l'avis, une vraisemblance prépondérante étant suffisante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (arrêts du Tribunal fédéral 4A_350/2014 précité consid. 2.2; 6B_940/2013 du 31 mars 2014 consid. 2.1.1).

2.2. En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a retenu que la bailleresse, en produisant les *Track & Trace* relatifs aux deux avis de résiliation du 13 avril 2021, avait démontré avoir notifié les deux congés, ordinaire et extraordinaire.

Le recourant conteste cette appréciation, faisant valoir que la bailleresse n'avait pas prouvé à satisfaction de droit que la résiliation ordinaire lui avait été communiquée.

Cela étant, il résulte du dossier au fond que deux plis recommandés ont bien été expédiés au recourant, celui-ci ayant été "*avisé pour retrait*" à deux reprises le 16 avril 2021. La seule circonstance que les termes "*recommandé/cae*" ne figurent pas sur l'avis de résiliation ordinaire qui a été produit, au contraire de ce qui est indiqué sur le suivi des envois, ne suffit pas pour mettre en doute l'envoi effectif de l'avis de résiliation en cause. D'ailleurs, cette différence existe aussi entre les adresses mentionnées sur le suivi des envois et l'avis de résiliation extraordinaire, que le recourant reconnaît avoir reçu.

Les plis recommandés n'ayant pas été retirés dans le délai de garde, ils ont été retournés à l'expéditeur. La bailleresse a ensuite renvoyé les avis de résiliation par plis simples séparés du 29 avril 2021. Le recourant semble d'ailleurs l'avoir admis lorsqu'il a été entendu par le juge, puisqu'il a déclaré qu'il avait peut-être reçu deux courriers et qu'il avait pensé qu'il s'agissait de la même chose.

Le recourant n'ayant pas contesté le congé ordinaire qui lui a été notifié le 16 avril 2021 pour le 31 octobre 2021, le bail a pris fin à cette date-là et l'intéressé ne dispose d'aucun titre juridique lui permettant de demeurer dans les locaux qu'il occupe.

C'est dès lors à juste titre que l'autorité de première instance a refusé d'octroyer l'assistance juridique au recourant au motif que l'appel formé contre le jugement JTBL/585/2022 du 2 août 2022 semblait dénué 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). Compte tenu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens.

* * * * *

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

Préalablement :

Ordonne l'apport de la procédure C/2_____/2021.

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 27 septembre 2022 par la vice-présidente du Tribunal de première instance dans la cause AC/1483/2021.

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 B_____ (art. 137 CPC).

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 30'000 fr.