



POUVOIR JUDICIAIRE

AC/2130/2023

DAAJ/4/2024

**COUR DE JUSTICE**

**Assistance judiciaire**

**DÉCISION DU JEUDI 18 JANVIER 2024**

Statuant sur le recours déposé par :

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE],

représenté par Me B \_\_\_\_\_, avocat,

contre la décision du 2 novembre 2023 de la vice-présidence du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 8 février 2024

---

**EN FAIT**

- A. a.** C\_\_\_\_\_ a remis à bail à A\_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant) et à D\_\_\_\_\_ un appartement de 1,5 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_ rue 1\_\_\_\_\_, à Genève, dont le loyer avait été fixé à 916 fr. par mois.
- b.** Par avis comminatoire du 13 février 2020, le bailleur a mis les locataires susmentionnés en demeure de lui régler, dans un délai de trente jours, le montant de 1'616 fr., dû à titre d'arriéré de loyer net pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 29 février 2020 et les a informés de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier leur bail conformément à l'art. 257d CO.
- c.** La somme susmentionnée n'ayant pas été réglée dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 26 mars 2020, résilié le bail des susnommés pour le 30 avril 2020.
- d.** Par requête en cas clairs envoyée le 21 mars 2023 au Tribunal des baux et loyers, le bailleur a notamment sollicité l'évacuation des locataires du logement susmentionné, l'exécution directe de cette évacuation, la condamnation des locataires au paiement de 7'028 fr. correspondant aux indemnités pour occupation illicite pour les mois d'août 2022 à mars 2023, et de 500 fr. correspondant aux provisions de charges de novembre 2022 à mars 2023, ainsi que la condamnation des locataires au paiement de l'indemnité courante jusqu'à la restitution des locaux (cause C/2\_\_\_\_\_/2023).
- e.** De leur côté, par requête du 24 avril 2020 déposée auprès de la juridiction des baux et loyers, les locataires ont contesté le congé extraordinaire qui leur a été notifié. La cause est actuellement pendante devant le Tribunal des baux et loyers (cause C/3\_\_\_\_\_/2020).
- f.** Le 22 juin 2023, le recourant a sollicité le bénéfice de l'assistance juridique pour sa défense dans le cadre de la procédure C/2\_\_\_\_\_/2023.
- g.** Lors de l'audience qui s'est tenue le 15 juin 2023 devant le Tribunal des baux et loyers dans le cadre de la procédure C/2\_\_\_\_\_/2023, les parties ont convenu que le recourant verserait au bailleur, d'ici le 10 juillet 2023 au plus tard, le solde de l'arriéré dû en 1'438 fr., ainsi que l'indemnité pour occupation illicite de juillet 2023, et qu'il communiquerait les preuves de paiement au Tribunal le 11 juillet 2023 au plus tard, auquel cas la cause serait reconvoquée en août 2023. A défaut de paiement, la cause serait gardée à juger au 11 juillet 2023.
- h.** Faute pour le recourant d'avoir communiqué les preuves de paiement sollicitées dans le délai imparti, la cause C/2\_\_\_\_\_/2023 a été gardée à juger et, par jugement JTBL/617/2023 du 22 juin 2023, notifié au recourant le 4 août 2023, le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné le recourant et D\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de 1,5 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève, autorisé C\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement et condamné

A\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ la somme de 1'438 fr.

**i.** Par actes déposés le 14 août 2023, le recourant a formé un appel et un recours contre ce jugement, sollicitant notamment qu'il soit annulé, qu'il lui soit donné acte de ce qu'il n'était pas condamné à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement susmentionné et qu'il soit dès lors autorisé à y demeurer, aux motifs que la procédure en contestation du congé (cause C/3\_\_\_\_\_/2020) était encore pendante par-devant le Tribunal des baux et loyers, ce qui empêchait de retenir que le congé notifié soit valable, et qu'il verserait l'intégralité du solde encore dû, en 1'507 fr. 20, ainsi que l'indemnité pour occupation illicite du mois de septembre 2023 d'ici le 21 août 2023.

**B. a.** Le même jour, le recourant a sollicité le bénéfice de l'assistance juridique pour les appel et recours susmentionnés.

**b.** Par pli du 12 septembre 2023, le recourant, par le biais de son conseil, a indiqué au greffe de l'assistance juridique que le dépôt de l'appel et du recours susmentionnés avaient été indispensables pour surseoir à son évacuation, ce qui avait permis à son avocat d'entamer en parallèle des pourparlers avec la partie adverse, qui étaient sur le point d'aboutir.

**C.** Par décision du 2 novembre 2023, reçue par le recourant le 11 du même mois, la vice-présidence du Tribunal civil a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause était dénuée de chances de succès.

Il a notamment été retenu que l'argument du recourant selon lequel la litispendance de la procédure de contestation du congé donné pour défaut de paiement du loyer (cause C/3\_\_\_\_\_/2020) empêcherait de prononcer son évacuation, semblait *a priori* dénué de fondement, dès lors que selon la jurisprudence, si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC, alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'étant alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3 et les arrêts cités)

**D. a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 21 novembre 2023 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 sa défense dans la cause C/2\_\_\_\_\_/2023, avec effet rétroactif au 22 juin 2023.

Le recourant produit des pièces nouvelles.

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

**c.** Par avis du greffe de la Cour du 27 novembre 2023, le recourant a été avisé de ce que la cause était gardée à juger.

---

**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<sup>ème</sup> 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 allégués de faits dont le recourant n'a pas fait état en première instance et les pièces nouvelles ne seront pas pris en considération.

**3. 3.1.**

**3.1.1** 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).

L'absence de chances de succès peut résulter des faits ou du droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_614/2015 du 25 avril 2016 consid. 3.2).

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).

**3.1.2** La résiliation d'un contrat de bail est un acte formateur sujet à réception. Dès qu'elle est entrée dans la sphère d'influence du destinataire, elle déploie ses effets, en principe de manière irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3.3, arrêt du Tribunal fédéral 4A\_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.2).

Dès lors que la résiliation est parfaite dès qu'elle est parvenue à son destinataire, un retrait unilatéral de la part de l'expéditeur est dépourvu d'effet (LCHAT/BOHNET, Commentaire romand, CO I, 2021, n. 6 ad art. 266a CO).

Après que le congé est parvenu à son destinataire, les parties peuvent cependant, d'un commun accord, reporter dans le temps les effets du congé ou décider de conclure un nouveau bail aux conditions de l'ancien (retrait du congé improprement dit) (LCHAT/BOHNET, op. cit.).

**3.2.** En l'espèce, le recourant reproche au premier juge de ne pas avoir pris en compte que sa situation financière était des plus précaire et que c'était pour cette raison qu'il n'avait pas été en mesure de respecter scrupuleusement le délai fixé au 10 juillet 2023 pour s'acquitter de l'intégralité des arriérés dus. Il fait valoir que les arriérés ont été acquittés courant août 2023 et qu'ils sont désormais réglés. Si c'est tout à l'honneur du recourant d'avoir finalement payé ses arriérés de loyers, seule est pertinente la question de savoir si l'appel ou le recours du recourant contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 22 juin 2023 ont des chances d'aboutir. Or, il semble clair que le congé a été valablement donné au recourant puisque des loyers étaient en souffrance lorsque son congé lui a été signifié. Le fait que le recourant ait bon espoir de pouvoir rester dans son logement compte tenu du paiement qu'il a effectué en août 2023 est sans pertinence quant à l'examen du bien-fondé de son évacuation et, pour l'heure, le bailleur n'a pas renoncé à son évacuation.

En outre, le fait que le recourant n'ait pas encore été évacué ne signifie pas, contrairement à ce qu'il allègue, qu'il a obtenu partiellement gain de cause. Ce n'est qu'en raison de l'effet suspensif attaché à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), étendu au recours simultané, qu'il a formé contre le jugement du 22 juin 2023 que le recourant n'a pas encore été évacué et cette suspension ne permet en rien de préjuger des chances de succès de l'appel et du recours du recourant.

Enfin, à juste titre, le recourant ne remet pas en question la décision du premier juge en tant qu'il a considéré, conformément à la jurisprudence, que le fait pour le recourant d'avoir introduit une action en annulation du congé n'empêchait pas le Tribunal de statuer sur son évacuation dans le cadre d'une procédure de cas clair, comme en l'espèce.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que le premier juge a considéré qu'à première vue les chances de succès de l'appel et du recours formés par le recourant apparaissaient très faibles, de sorte que le bénéfice de l'assistance judiciaire ne pouvait pas lui être accordé.

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 21 novembre 2023 par A\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 2 novembre 2023 par la vice-présidence du Tribunal civil dans la cause AC/2130/2023.

**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\_\_\_\_\_ 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.*