

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/1275/2024

DAAJ/139/2024

**COUR DE JUSTICE**

**Assistance judiciaire**

**DÉCISION DU VENDREDI 6 DECEMBRE 2024**

Statuant sur le recours déposé par :

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

contre la décision AJC/4739/2024 du 2 septembre 2024 de la vice-présidence du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli(s) recommandé(s) du greffier du 16 décembre 2024

---

## **EN FAIT**

- A.** **a.** A\_\_\_\_\_ (ci-après : le recourant ou le locataire) et son épouse B\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire) ont conclu un contrat de bail portant sur une maison sise à Genève, propriété de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : les bailleurs).

En raison d'arriérés de paiement, les bailleurs ont résilié le bail pour le 28 février 2021, puis pour le 30 avril 2021. Ces congés n'ont pas été contestés, mais les locataires n'ont pas restitué la villa.

**b.** Le 12 mars 2021, les bailleurs ont formé une requête en protection de cas clair auprès du Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), concluant à l'évacuation des locataires, au paiement d'arriérés de loyers et à d'une indemnité pour occupation illicite.

**c.a.** Par jugement non motivé JTBL/375/2021 du 29 avril 2021 (C/1\_\_\_\_\_/2021), le Tribunal a prononcé l'évacuation des locataires (ch. 1), cas échéant par la force publique (ch. 2), condamné ceux-ci à verser aux bailleurs les sommes de 22'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et de 11'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mars 2021 (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

**c.b.** La motivation de ce jugement requise par les recourants a induit, dans sa version motivée du 17 mai 2021, un changement dans la numérotation de son dispositif, en ce que le Tribunal a déclaré irrecevable une demande de motivation de la locataire (ch. 1), condamné les locataires à évacuer la villa (ch. 2), cas échéant par la force publique (ch. 3) et condamné les locataires à verser aux bailleurs les sommes de 22'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et de 11'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mars 2021 (ch. 4).

**d.** A la suite de l'appel formé par les locataires à l'encontre du jugement motivé du 29 avril 2021, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (ci-après : la Cour), a, par arrêt ACJC/133/2022 du 31 janvier 2022, annulé les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement JTBL/375/2021 du 29 avril 2021 et motivé le 17 mai 2021, déclaré irrecevable la requête en évacuation et en exécution formée par les bailleurs le 15 [recte : 12] mars 2021 et confirmé le jugement attaqué pour le surplus.

La Cour a ainsi annulé les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement, mais avait indiqué, dans ses considérants, l'annulation des seuls chiffres 1 et 2 dudit dispositif.

Elle a relevé que le cas n'était pas clair, en raison d'un doute sur la titularité du bail (le recourant ou celui-ci et son épouse) et l'absence d'une menace de résiliation en cas de défaut de paiement, un simple renvoi à l'art. 257d CO n'étant pas suffisant.

**e.** Par arrêt 4A\_109/2022 du 14 mars 2022, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours formé par les locataires, en l'absence d'un intérêt digne de protection à agir, puisqu'ils avaient obtenu gain de cause devant la Cour, puisque la requête en évacuation forcée introduite par les bailleurs avait été déclarée irrecevable.

**f.** Le 8 mars 2023, les bailleurs ont sollicité la rectification de l'arrêt de la Cour du 31 janvier 2022, en ce sens que l'annulation du jugement ne devait porter que sur les chiffres 1 et 2 de son dispositif.

Par arrêt ACJC/1031/2023 du 14 août 2023, la Cour a rejeté la requête en rectification et précisé que le chiffre 3 du dispositif du jugement non motivé du 29 avril 2021, relatif à la condamnation au paiement, avait été repris sous le chiffre 4 du dispositif du jugement motivé. Ainsi, seuls les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris avaient trait à l'évacuation des locataires et aux mesures d'exécution, lesquels avaient été annulés par arrêt du 31 janvier 2022, explicitant qu'elle n'avait pas modifié le jugement motivé qui avait condamné les locataires à payer divers montants aux bailleurs.

**B. a.** Parallèlement à la procédure sus évoquée, les bailleurs ont renouvelé, le 11 février 2022, leur requête en protection de cas clair, concluant à l'évacuation des locataires avec mesures d'exécution directe.

**b.** Par jugement JTBL/213/2022 du 17 mars 2022, le Tribunal des baux et loyers a fait droit à leurs conclusions en évacuation, cas échéant par la force publique.

**c.** Par arrêt ACJC/1174/2022 du 12 septembre 2022, la Cour a déclaré irrecevable l'appel formé par les locataires contre ce jugement.

**d.** Par arrêt 4A\_471/2022 du 31 octobre 2022, le Tribunal fédéral a également déclaré irrecevable le recours des locataires contre l'arrêt de la Cour précité.

**C. a.** Le 23 novembre 2022, les locataires ont demandé au Tribunal des baux et loyers la révision du jugement d'évacuation JTBL/213/2022 du 17 mars 2022 (B.b. ci-dessus).

L'évacuation forcée du recourant est intervenue le 1<sup>er</sup> décembre 2022.

**b.** Par jugement JTBL/153/2023 du 2 mars 2023, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable leur demande en révision du jugement du 17 mars 2022.

**c.** Par arrêt ACJC/1031/2023 du 14 août 2023, la Cour de justice a rejeté le recours des locataires.

**d.** Par arrêt 4A\_475/2023 du 17 octobre 2023, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours des locataires formé contre l'arrêt de la Cour du 14 août 2023.

**D. a.** Par jugement JTPI/4069/2024 du 26 mars 2024 (C/2\_\_\_\_\_/2023), le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par le recourant au commandement de payer, poursuite n° 3\_\_\_\_\_, que les bailleurs lui avaient fait notifier, avec suite de frais judiciaires et dépens.

**b.** Par écriture reçue le 8 avril 2024 par le Tribunal, le recourant a demandé la motivation du jugement du 26 mars 2024 et a exposé ses arguments à l'encontre de cette poursuite (incompétence du Tribunal civil en l'absence de domicile à Genève, procès-verbal d'audience lacunaire et documents du recourant non considérés, irrecevabilité de

la requête en mainlevée en l'absence du détail des montants dus [loyers, indemnité pour occupation illicite, acomptes de charges d'eau et d'électricité], poursuite fondée sur le jugement du 29 avril 2021, annulé par arrêt de la Cour du 31 janvier 2022, nullité de la mention du caractère exécutoire de ce jugement, conditions de la procédure sommaire non réunies, nullité ou annulabilité du commandement de payer et de la poursuite, poursuites multiples et abusives, extinction de la dette car incluant une provision pour charges inexacte et refus des bailleurs de fournir les documents pour un calcul précis. Prescription de la dette, car le montant déduit en poursuite incluait une indemnité pour occupation illicite résultant d'un dommage causé il y a plus de trois ans. Refus de la mainlevée car le jugement du 29 avril 2021 ne valait pas titre de mainlevée, le chiffre 4 de son dispositif était nul ou douteux, la force probante des preuves offertes dans la requête de mainlevée étaient nulle ou insuffisante, absence de preuve relative à une éventuelle reconnaissance de dette, absence d'identité entre la créance, le titre et le montant indiqué dans le commandement de payer, moyens de preuve du recourant infirmant toute éventuelle reconnaissance d'office de la dette).

Cette écriture a été enregistrée comme un acte de recours. Une avance de frais de 800 fr. a été demandée au recourant.

Par arrêt ACJC/467/2024 du 12 avril 2024, la Chambre civile de la Cour (ci-après : la Cour) a rejeté la requête du recourant tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement du 26 mars 2024.

- E.** Par écriture reçue le 18 juillet 2024 par le Tribunal, le recourant a renouvelé sa demande de motivation du jugement du 26 mars 2024, ainsi que ses arguments à l'encontre de celui-ci.

Il a fait valoir que ce jugement de mainlevée se basait sur le jugement d'évacuation du 29 avril 2021, lequel ne valait pas titre de mainlevée, car celui-ci se fondait sur la requête en évacuation, laquelle avait été déclarée irrecevable par arrêt de la Cour du 31 janvier 2022. Le cas n'était pas clair et les poursuivants n'avaient pas prouvé avoir exécuté les prestations dont dépendait l'exigibilité. Le bail ne valait reconnaissance de dette que pour les loyers échus. Il contestait l'existence de son domicile à Genève, se référant à un courrier du 4 juillet 2024 de l'OCPM (Office cantonal de la population et des migrations).

- F.** Le 12 mai 2024, le recourant a sollicité l'assistance juridique à l'appui de son recours du 8 avril 2024.

- G.** Par décision du 2 septembre 2024, notifiée le 6 septembre 2024, la vice-présidence du Tribunal civil a rejeté la requête d'assistance juridique précitée.

Selon cette décision, le recourant contestait des faits qui avaient été tranchés définitivement par jugement du Tribunal des baux et loyers du 29 avril 2021. Il ne pouvait pas remettre en cause la validité du commandement de payer en l'absence de plainte contre celui-ci. L'arrêt de la Cour du 31 janvier 2022, contrairement à ses affirmations, n'avait pas annulé le chiffre 4 du dispositif du jugement du 29 avril 2021,

de sorte que les sommes de 11'000 fr. et 22'000 fr. restaient dues. Enfin, il n'avait pas allégué que la dette serait éteinte, seul argument qu'il pouvait opposer au prononcé d'une mainlevée définitive. Par conséquent, le recours du 8 avril 2024 était voué à l'échec.

- H. a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 16 septembre 2024 à la Présidence de la Cour de justice.

Le recourant sollicite préalablement l'octroi de l'effet suspensif et conclut à l'annulation du jugement du 26 mars 2024, subsidiairement à l'annulation de la décision du 2 septembre 2024 et à l'octroi de l'assistance judiciaire, et, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal.

Le 11 octobre 2024, le recourant a remis au greffe universel son écriture du 18 juillet 2024 et a déposé une écriture complémentaire intitulée "*nouvelle plainte*" à l'encontre de la poursuite en cause.

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

### **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.** Le chef de conclusions du recourant en annulation du jugement du 26 mars 2024 ne relève pas de la compétence de la Présidence de la Cour et est, dès lors, irrecevable.
- 1.4.** 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.

En l'espèce, la nouvelle plainte du recourant déposée le 11 octobre 2024, soit après l'échéance du délai de recours, est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_119/2024 du 1<sup>er</sup> mai 2024 consid. 4.1).

Tel n'est pas le cas de l'écriture du 18 juillet 2024, puisqu'elle figure déjà au dossier de l'Autorité de première instance.

3. Le recourant reproche à la vice-présidence du Tribunal civil une violation de son droit d'être entendu parce qu'elle a, à son sens, statué sans considérer son écriture du 18 juillet 2024, de sorte qu'elle a rendu une décision sur un état de fait incomplet. Il rappelle ensuite ses arguments au fond (irrecevabilité de la requête en mainlevée définitive pour cause d'abus manifeste du droit, conditions de la procédure sommaire et simplifiée non réunies, requête dépourvue d'avis de fixation de loyer, état de fait non susceptible d'être prouvé immédiatement, existence d'un contrat de sous-location, conditions d'exigibilité de la dette non établies, bail ne valant pas titre de mainlevée, absence de reconnaissance de dette, jugement du 29 avril 2021 ayant été annulé par arrêt de la Cour du 31 janvier 2022 et créances déduites en poursuite incluant des acomptes d'eau et d'électricité indus et un calcul au ch. 4 du dispositif du jugement du 29 avril 2021 issu d'une requête irrecevable).

Il se prévaut d'une décision DCSO/387/24, dans laquelle la Cour aurait appris l'absence de renouvellement de son titre de séjour et son renvoi de Suisse, en violation des art. 3 al. 1 et 23 CC, parce qu'il avait été arbitrairement constaté que le centre de ses intérêts personnels et professionnels étaient à Genève, se prévalant du titre de séjour français de son épouse. Il conteste l'existence d'un for de poursuite à Genève. A son sens, la Cour aurait outrepassé son pouvoir d'examen en interprétant arbitrairement un courrier du 4 juillet 2024 de l'OCPM.

Il affirme avoir formé une plainte contre la notification du commandement de payer et renvoi à l'arrêt du Tribunal fédéral 5A\_117/2024 du 1<sup>er</sup> mai 2024 qui la constate.

Il fait valoir qu'aucune instance n'avait établi le calcul exact du montant réclamé par les bailleurs, ni ne s'était penchée sur la question de l'occupation de la villa par six requérants d'asile. De même, personne n'avait souhaité constater l'existence d'un vice essentiel, dans le dispositif de l'arrêt du 31 janvier 2022, à la suite des confusions résultant des dispositifs du jugement du 29 avril 2021, dans ses versions non motivée et motivée, en ce sens que le chiffre 3 du dispositif avait été repris par le jugement de mainlevée, alors qu'il avait été précédemment annulé par arrêt du 31 janvier 2022.

### 3.1.

**3.1.1** Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_679/2022 du 25 avril 2023 consid. 4.1).

Ce droit implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à

ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3; 142 I 135 consid. 2.1). Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 147 IV 249 consid. 2.4; 146 II 335 consid. 5.1; 143 III 65 consid. 5.2; 142 II 154 consid. 4.2; 139 IV 179 consid. 2.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_450/2024 du 24 septembre 2024 consid. 3.2).

**3.1.2** Selon l'art. 80 al. 1 LP, le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition.

Selon l'art. 81 al. 1 LP, lorsque la poursuite est fondée sur un jugement exécutoire rendu par un tribunal ou une autorité administrative suisse, le juge ordonne la mainlevée définitive de l'opposition, à moins que l'opposant ne prouve par titre que la dette a été éteinte ou qu'il a obtenu un sursis, postérieurement au jugement, ou qu'il ne se prévale de la prescription.

Selon la volonté du législateur, les moyens de défense du débiteur dans la procédure de mainlevée définitive sont étroitement limités; pour empêcher toute obstruction de l'exécution, le titre de mainlevée définitive ne peut par conséquent être infirmé que par une stricte preuve du contraire, c'est-à-dire des titres parfaitement clairs. Ainsi, le juge n'a pas à trancher les questions de droit matériel délicates, ni même la question de savoir si le comportement du créancier constitue un abus de droit et viole les règles de la bonne foi car la réponse à ces questions suppose une analyse de la situation juridique selon le droit matériel (ATF 115 III 100 c. 4b, JdT 1991 II 50; CR LP-SCHMIDT, n. 1 art. 81 LP).

En ce qui concerne plus particulièrement le moyen tiré de l'extinction ou de la non-exigibilité de la dette, il faut que le débiteur démontre que la dette a cessé d'exister ou d'être exigible après le prononcé du jugement constituant le titre de mainlevée (CR LP-SCHMIDT, n. 4 art. 81 LP).

**3.1.3** La prescription est notamment interrompue lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite (art. 135 al. 2 CO).

**3.2** En l'espèce, le recourant a sollicité l'assistance juridique à l'appui de son recours du 8 avril 2024 formé à la Cour, à l'encontre du jugement du 26 mars 2024 ayant prononcé la mainlevée définitive de l'opposition qu'il avait formée à l'encontre du commandement de payer requis par les bailleurs, poursuite n° 3\_\_\_\_\_.

Le seul grief recevable du recourant consiste dans la violation alléguée de son droit d'être entendu, au motif que la vice-présidence du Tribunal civil n'avait pas évoqué son écriture du 18 juillet 2024 dans l'état de fait de la décision entreprise.

Or, quand bien même l'existence de cette écriture n'est effectivement pas mentionnée dans l'état de fait de la décision en cause, il n'en résulte pas pour autant une violation du droit d'être entendu du recourant. En effet, cette écriture du 18 juillet 2024 ne contient aucun élément nouveau et consiste en une reprise de certains arguments déjà développés dans le recours du 8 avril 2024.

Par conséquent, le grief du recourant en relation avec cette omission est infondé.

Cela étant, le recourant n'invoque, à l'appui de son présent recours, uniquement des arguments au fond, maintes fois examinés par les juridictions civiles et qui ne sauraient prospérer devant le juge des poursuites. En effet, l'argumentation du recourant contenue dans ses écritures des 8 avril et 18 juillet 2024 est infondée, puisque la Cour, dans son arrêt du 14 août 2023, a explicitement précisé que son arrêt du 31 janvier 2022 n'avait pas modifié le ch. 4 du dispositif du jugement motivé du Tribunal des baux et loyers du 29 avril 2021 en tant qu'il avait condamné les locataires à payer divers montants aux bailleurs. A sa suite, le Tribunal fédéral, dans son arrêt 5A\_117/2024 du 1<sup>er</sup> mai 2024 cité par le recourant, a également retenu que la Cour, dans son arrêt du 31 janvier 2022, n'avait aucunement annulé la condamnation au paiement prononcée en première instance, mais uniquement déclaré irrecevable la "*requête en évacuation et en exécution*" introduite par les bailleurs (consid. 4.2).

Le fait que le recourant ait porté plainte à l'encontre de la notification du commandement de payer dans la poursuite en cause n'est pas déterminant, puisque sa plainte a été rejetée. De même, son argument relatif à son absence de domicile à Genève, sur la base d'un courrier de l'OCPM du 4 juillet 2024, est dépourvu de portée, puisque la validité de la poursuite en cause est acquise.

Enfin, le recourant ne s'est prévalu d'aucun argument au sens de l'art. 81 al. 1 LP susceptible de remettre en cause le bien-fondé du prononcé de la mainlevée définitive de son opposition, tel que l'existence d'un titre pouvant prouver l'extinction de sa dette envers les bailleurs ou l'existence d'un sursis que ces derniers lui auraient concédé. Il n'excipe plus de la prescription des créances déduites en poursuites, laquelle a nécessairement été renouvelée à la suite des nombreuses actions judiciaires intentées par les bailleurs, ainsi que la poursuite requise à l'encontre du recourant (art. 135 al. 2 CO).

Ainsi, en l'absence d'un motif fondé au sens de l'art. 81 al. 1 LP, la vice-présidence du Tribunal civil a considéré avec raison que le recours du 8 avril 2024 paraissait ainsi dépourvu de chances de succès.

Infondé, le recours sera, dès lors, rejeté. Par conséquent, la requête d'effet suspensif devient sans objet.

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). Il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens.

\* \* \* \* \*



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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé le 16 septembre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre la décision AJC/4739/2024 rendue le 2 septembre 2024 par la vice-présidence du Tribunal civil dans la cause AC/1275/2024.

**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\_\_\_\_\_ (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. 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 30'000 fr.*