

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

AC/1241/2017

DAAJ/59/2018

**COUR DE JUSTICE**

**Assistance judiciaire**

**DÉCISION DU MERCREDI 18 JUILLET 2018**

Statuant sur le recours déposé par :

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_,

représentée par M<sup>e</sup> Pierre STASTNY, avocat, 12, rue du Lac, case postale 6150,  
1211 Genève 6,

contre la décision du 24 avril 2018 du Vice-président du Tribunal civil.

Notification conforme, par pli recommandé de la greffière du 7 août 2018.

### **EN FAIT**

- A.** Par décision du 24 avril 2017, le Vice-président du Tribunal civil a octroyé l'assistance juridique à A\_\_\_\_\_ (ci-après : la recourante) pour sa défense dans le cadre d'une procédure de bail, plus précisément en contestation de congé ordinaire, avec effet au 20 avril 2017. Cet octroi a été limité à la première instance.
- B.** Par jugement du 22 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers a notamment déclaré valable le congé notifié à la recourante le 7 mars 2017 pour le 30 avril 2018, concernant le logement social de 4 pièces situé au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, propriété de la Ville de Genève, et octroyé à la locataire une unique prolongation de son bail de 3 ans, échéant le 30 avril 2021.

Le Tribunal a considéré que le motif de la résiliation, soit la sous-occupation de l'appartement par la recourante, qui était seule à y habiter dès lors que son fils était domicilié chez son père et ne revenait dormir le week-end chez elle que lorsqu'il sortait à Genève, était digne de protection. Ce motif était d'ailleurs prévu dans le contrat de bail ainsi que dans le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009 (ci-après : le Règlement), de sorte que le congé était valable.

- C.** Le 16 avril 2018, la recourante a sollicité l'extension de l'assistance juridique pour former appel à l'encontre du jugement précité.

Elle fait valoir que son fils vivait avec elle à temps partiel, de sorte que sa situation ne pouvait être considérée comme un cas de sous-occupation manifeste, notion que le Tribunal n'avait d'ailleurs pas examinée, se contentant de considérer que, dès lors qu'il y avait sous-occupation, le motif du congé était légitime. La jurisprudence à laquelle le Tribunal se référait ne pouvait pas s'appliquer à sa situation, dans la mesure où elle concernait une personne vivant seule dans un logement et qui avait accepté de déménager dans un autre appartement du même immeuble. Cette jurisprudence ne traitait de surcroît pas de l'annulation du congé mais de la prolongation du bail. De plus, la psychiatre de la recourante avait indiqué que cette dernière ne pouvait pas déménager, le logement étant pour elle un repère.

- D.** Par décision du 24 avril 2018, réputée notifiée le 4 mai 2018 au terme du délai de garde de 7 jours, le Vice-président du Tribunal civil a rejeté la requête d'extension de l'assistante juridique précitée, au motif que la cause de la recourante était dénuée de chances de succès.

Il a considéré que la recourante sous-occupait son logement de 4 pièces en y vivant seule, les enquêtes ayant démontré que son fils n'habitait pas chez elle. La jurisprudence contestée, selon laquelle une résiliation pour motif de sous-occupation d'un logement à caractère social était digne de protection, pouvait s'appliquer *mutatis mutandis* au cas de la recourante. Le Tribunal des baux et loyers n'avait pas besoin de déterminer le sens de

la notion de sous-occupation manifeste, dès lors que le motif de résiliation tiré de la sous-occupation rendait déjà le congé valable.

- E. a.** Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 2 mai 2018 à la Présidence de la Cour de justice. La recourante conclut à l'annulation de la décision querellée et à ce que l'extension de l'assistance juridique lui soit accordée dans la procédure d'appel.

La recourante produit des pièces nouvelles.

- b.** Le Vice-président du Tribunal civil 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 au Vice-président soussigné 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 la recourante n'a pas fait état en première instance et les pièces nouvelles ne seront pas pris en considération.

- 3.** La recourante reproche au premier juge d'avoir considéré que les chances de succès de son appel seraient faibles. Elle fait grief à l'autorité de première instance de s'être basée sur une jurisprudence cantonale qui n'avait pas trait à la validité d'un congé donné pour sous-occupation mais à la problématique de la prolongation du bail. Elle estime qu'il n'existe aucune jurisprudence constante à cet égard. Il était faux de soutenir qu'un congé donné pour sous-occupation serait forcément valable, la question devant être analysée cas par cas. D'ailleurs le Règlement qui liait les parties prévoyait qu'un congé donné pour sous-occupation pouvait (et non devait) être donné, réservant un pouvoir

d'appréciation et un examen en considérant l'ensemble des circonstances. En outre, la notion de "sous-occupation manifeste" devait être examinée.

**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).

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 janvier 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).

**3.1.2.** Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi, à savoir que lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). La protection conférée par l'art. 271 CO procède donc à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la

disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Le but de la réglementation de l'art. 271 CO est donc uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2; 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1).

**3.1.3.** Selon l'art. 15 du Règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève du 18 février 2009 (LC 21 531), dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à caractère social peut notamment être résilié par la Ville De Genève, de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle : en cas de sous-occupation manifeste (let. b) ou si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement au sens de l'article 4 (let. d). En cas de sous-occupation manifeste, la Ville de Genève s'efforce, dans la mesure du possible de faire une proposition de relogement du locataire concerné (al. 2).

L'art. 4 du Règlement prévoit, entre autres, que le logement sollicité doit être le domicile principal du candidat et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui. L'art. 5 al. 1 du Règlement énonce que, en règle générale, il est attribué un logement à caractère sociale d'au maximum deux pièces de plus que le nombre d'occupants lorsque l'appartement n'est pas occupé par un couple.

**3.1.4.** L'intérêt public consistant à loger des familles dans les logements sociaux adéquats, ce qui implique d'éviter des situations de sous-occupation, est digne de protection et doit prévaloir sur l'intérêt du locataire à se maintenir dans un logement social dont il ne remplit pas les conditions d'octroi (ACJC/693/2015 du 15 juin 2015 consid. 3.2).

**3.2.1.** En l'espèce, le fait que le fils de la recourante rende souvent visite à cette dernière ne suffit pas à rendre vraisemblable que les deux vivent effectivement ensemble dans le logement en question. Au contraire, la recourante admet que son fils habite chez son père et qu'il ne vient chez elle que ponctuellement par commodité. Il en résulte qu'il n'est pas domicilié chez elle au sens de l'art. 4 du Règlement et que le Vice-président du Tribunal civil pouvait retenir qu'il s'agit d'un cas de sous-occupation, puisque la recourante, vivant seule, ne devrait, en principe, avoir droit qu'à un logement de 3 pièces selon l'art. 5 al. 1 du Règlement.

Le fait que la jurisprudence ACJC/693/2015 contestée par la recourante examine un cas de prolongation de bail ne change rien à son contenu, qui définit quel est le but d'intérêt public poursuivi par un bailleur d'un logement à caractère social, à savoir accueillir des familles dans des logements sociaux adéquats, ce qui implique d'éviter des situations de sous-occupation. Le motif de résiliation du bail tiré d'une sous-occupation avérée doit ainsi en principe être considéré comme digne de protection, ce qui implique qu'il n'est pas abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

**3.2.2.** Cela étant, depuis le 8 avril 2009, le Règlement paraît restreindre la possibilité de résilier le bail d'un logement à caractère social en raison d'une sous-occupation aux cas où celle-ci est "manifeste" (art. 15 let. b). Toutefois, cette notion n'est pas définie par la loi et à ce jour la jurisprudence n'en a également pas donné de définition claire. La relation entre les motifs de résiliation prévus par les let. b et d du Règlement n'a pas non plus été clarifiée.

Par conséquent, dès lors qu'on ignore quelle interprétation donnera la Chambre d'appel des baux et loyers de l'art. 15 let. b et d du Règlement dans le cadre de la procédure de la recourante, il ne peut pas, à première vue, être retenu que cette autorité considérera comme motif suffisant la sous-occupation de son logement par la recourante pour prononcer la résiliation de son bail.

Au vu des considérations qui précèdent, les arguments invoqués par la recourante pour contester le congé fondé sur l'art. 266a CO ne peuvent, *a priori*, pas être considérés comme voués à l'échec.

Partant, le recours sera admis et la décision querellée annulée.

La condition de l'indigence paraissant réalisée, notamment au vu de l'octroi de l'aide étatique à la recourante pour la procédure devant la première instance, l'extension d'assistance juridique sollicitée sera en conséquence octroyée, avec effet au 20 avril 2017, date du dépôt de la demande.

- 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,  
LE VICE-PRÉSIDENT DE LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé par A\_\_\_\_\_ contre la décision rendue le 24 avril 2018 par le Vice-président du Tribunal civil dans la cause AC/1241/2017.

**Au fond :**

Annule la décision entreprise.

**Cela fait, statuant à nouveau :**

Met A\_\_\_\_\_ au bénéfice de l'assistance juridique pour la procédure d'appel contre le jugement JTBL/257/2018 du Tribunal des baux et loyers.

Nomme à cette fin Me Pierre STASTNY, avocat.

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) ainsi qu'à Me Pierre STASTNY.

**Siégeant :**

Monsieur Patrick CHENAUX, Vice-président; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le Vice-président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Maïté VALENTE

**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.*