

# **GE\_GERICHTE AC/1613/2020 vom 8. Dezember 2021**

GE Cour de justice, 2021-12-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_AC\\_1613\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_AC_1613_2020)

FR: GE\_GERICHTE AC/1613/2020 du 8 décembre 2021

IT: GE\_GERICHTE AC/1613/2020 del 8 dicembre 2021

## **Erwägungen**

### **E. 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).

### **E. 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.

### **E. 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).

### **E. 2.1**

Le recourant fait grief au Tribunal d'avoir mal apprécié les chances de succès de son appel. En effet, le Tribunal des baux et Loyers avait ignoré, outre les rapports tendus entre les parties, qu'un logement constitué du même nombre de pièces et au même étage que le sien avaient été libéré huit mois après la notification du congé et que la bailleresse n'avait pas saisi l'occasion d'y loger sa fille, démontrant ainsi que le motif du congé invoqué n'était qu'un prétexte. Cela était d'autant plus évident que le motif dont la bailleresse s'était initialement prévalué dans son courrier du 3 mars 2020 n'était pas la mise à disposition dudit logement en faveur de sa fille et qu'elle s'était bien gardée, lors de son audition, d'indiquer la libération, quelques mois après le congé, de l'appartement de 2 pièces sis au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble.

#### **E. 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; 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).

### **E. 2.1.2**

Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel ; un motif particulier n'est pas exigé (art. 266a al. 1 CO). Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2). L'absence de motivation ou une motivation erronée peut être l'indice que le congé ne répond à aucun intérêt digne de protection. Aussi le caractère abusif sera-t-il en principe retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un simple prétexte tandis que le véritable motif n'est pas constatable (ATF 138 III 59 précité consid. 2.1; 132 III 737 consid. 3.4.2; 125 III 231 consid. 4b ; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). Un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer au propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 2; ACJC/357/2020 du 2 mars 2020 consid. 2.1.5; ACJC/790/2017 du 26 juin 2017 consid. 3.1). Pour déterminer le sens et la portée du motif invoqué, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1). Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4 et 2.5). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification. Tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1). C'est au destinataire

du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1).

### **E. 2.2**

En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a considéré que la bailleresse avait démontré sa volonté réelle, au moment de la notification du congé, de mettre à disposition de sa fille le logement loué au recourant. En effet, les enquêtes et la chronologie des faits, soit la concordance entre le moment où sa fille avait émis le souhait de loger au centre-ville, dans l'immeuble en question, si possible au même étage que sa grand-mère, et la date de notification du congé, plaident en faveur d'une telle intention. En outre, les autres studios qui s'étaient libérés dans l'immeuble l'avaient été après que le congé avait été donné. Enfin, le motif du congé initialement invoqué par la bailleresse, soit la lutte contre la pénurie compte tenu du fait que le recourant occupait l'appartement comme résidence secondaire, n'était pas en contradiction avec la précision donnée par la suite, à savoir son souhait de mettre le logement à disposition de sa fille. Le recourant conteste cette interprétation en se prévalant du fait que bien qu'un des appartements libérés après la notification du congé correspondît au logement que la bailleresse souhaitait récupérer, celle-ci n'avait pas saisi l'occasion pour y loger sa fille. Il résulte du dossier que l'appartement de 2 pièces en question a été libéré dans le courant 2020 et reloué le 1<sup>er</sup> octobre 2020, alors que la bailleresse, qui avait déjà notifié le congé en janvier 2020 au recourant, n'entendait récupérer le logement qu'elle destinait à sa fille qu'au 1<sup>er</sup> décembre 2020, soit à une date postérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2020. Or, rien ne permet de penser que le besoin de la bailleresse était urgent. Elle pouvait légitimement souhaiter avoir un appartement libre en fin d'année 2020 pour que sa fille s'y installe dans le courant 2021. Par conséquent, l'élément invoqué par le recourant n'apparaît *prima facie* pas suffisant pour remettre en question la réalité du motif du congé invoqué. Le recourant n'a au demeurant fourni aucun indice pour remettre en cause l'appréciation du Tribunal des baux et loyers sur l'absence de corrélation entre le congé et les litiges relatifs aux charges, aux stores ou à la cuisinière dont il s'était prévalu durant la procédure. Enfin, l'interprétation du Tribunal des baux et loyers selon laquelle le motif du congé invoqué n'avait pas varié durant la procédure ne prête a priori pas le flanc à la critique. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la vice-présidente du Tribunal de première instance a refusé d'octroyer le bénéfice de l'assistance juridique au recourant au motif que la condition des chances de succès n'était pas réalisée. Partant, le recours, infondé, sera rejeté.

### **E. 3**

Pour le surplus, l'instance de recours n'est pas compétente pour statuer sur la requête du recourant en commission d'un avocat d'office pour la présente procédure de recours (cf. art. 1 RAJ).!endif>!if>

### **E. 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). Compte tenu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens.!endif>!if> \* \* \* \* \*

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.