

# **GE\_GERICHTE AC/2309/2017 vom 7. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_AC\\_2309\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_AC_2309_2017)

FR: GE\_GERICHTE AC/2309/2017 du 7 août 2017

IT: GE\_GERICHTE AC/2309/2017 del 7 agosto 2017

## **Regeste**

BAIL À LOYER ; CHANCES DE SUCCÈS ; PROCÉDURE DE CONCILIATION

## **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**

Le recours est recevable pour avoir été interjeté dans le délai utile et en la forme écrite prescrite par la loi. Bien qu'il contienne à deux reprises des conclusions tendant à ce que le bénéficiaire de l'assistance juridique lui soit accordé « pour le présent recours », l'autorité de céans comprend que la recourante désire obtenir le bénéfice de l'assistance juridique tant pour le présent recours que pour la procédure pour laquelle elle l'a sollicité devant le premier juge. Il sera donc entré en matière sur ces deux conclusions.

### **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**

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.

### **E. 3**

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). 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. Il faut en outre que l'assistance soit nécessaire, soit que la défense des droits du requérant l'exige, cette condition étant prévue expressément pour la commission d'office d'un conseil juridique (ATF 121 I 314 consid. 4b; Corboz, *Le droit constitutionnel à l'assistance judiciaire*, in SJ 2003 II 67, p. 75/78; art. 118 al. 1 CPC). D'après la jurisprudence, il se justifie en principe de désigner un avocat d'office à l'indigent lorsque sa situation juridique est susceptible d'être affectée de manière particulièrement grave. Lorsque, sans être d'une portée aussi capitale, la procédure en question met sérieusement en cause les intérêts de l'intéressé, il faut en sus que l'affaire présente des difficultés de fait ou de droit que le requérant ou son représentant légal ne peuvent surmonter seuls (ATF 130 I 180 consid. 2.2 et les arrêts cités). Le point décisif est toujours de savoir si la désignation d'un avocat d'office est objectivement nécessaire dans le cas d'espèce. A cet égard, il faut tenir compte des circonstances concrètes de l'affaire, de la complexité des questions de fait et de droit, des particularités que présentent les règles de procédure applicables, des connaissances juridiques du requérant ou de son représentant, de la personnalité du requérant, du fait que la partie adverse est assistée d'un avocat, et de la portée qu'a pour le requérant la décision à prendre, avec une certaine réserve lorsque sont en cause principalement ses intérêts financiers (ATF 128 I 225 consid. 2.5.2 ; 123 I 145 consid. 2b/cc ; 122 I 49 consid. 2c/bb ; ATF 122 I 275 consid. 3a et les arrêts cités). La nature de la procédure, qu'elle soit ordinaire ou sommaire, unilatérale ou contradictoire, régie par la maxime d'office ou la maxime des débats, et la phase de la procédure dans laquelle intervient la requête, ne sont pas à elles seules décisives (ATF 125 V 32 consid. 4b et les arrêts cités). Un défenseur d'office peut aussi être désigné pour la procédure de conciliation selon les art. 197 ss. CPC, si le litige le justifie. Les critères sont cependant appliqués plus strictement, les circonstances du cas concret demeurant déterminantes à cet égard (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_395/2012 du 16 juillet 2012 consid. 4.4.2). Il est exclu de refuser en principe la désignation d'un avocat d'office dans les procédures de conciliation en matière de bail (JdT 1994 I 603 consid. 4c).

3.1.3. Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (AUBERT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Bâle, 2017, n. 14 ad art. 259a CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 248).

### **E. 3.2**

En l'espèce, s'il est vrai que l'autorité de conciliation donne des conseils juridiques aux parties dans les litiges relatifs aux baux et loyers (cf. art. 202 al. 1 CPC), il résulte de la jurisprudence que cela n'exclut pas d'emblée tout droit à l'assistance juridique. Le seul fait que la partie adverse soit représentée par une régie lors de l'audience de conciliation ne justifie pas à lui seul la nomination d'un avocat. La procédure devant la CCBL étant soumise à la maxime inquisitoriale, il faut encore que des circonstances particulières du cas d'espèce recommandent la nomination d'un avocat. Certes, la recourante a été en mesure de dénoncer les défauts de son appartement au bailleur et d'en réclamer la réparation. Il ne ressort toutefois pas du dossier qu'elle disposait des connaissances juridiques nécessaires pour se déterminer – au stade de l'audience de conciliation déjà – sur le montant de la réduction de loyer qui serait éventuellement justifié au regard des défauts qu'elle invoque, la notion de défaut étant elle-même sujette à interprétation. Au vu du caractère technique et juridique du litige, l'assistance d'un avocat apparaît ainsi nécessaire pour permettre à la recourante de défendre utilement son point de vue lors de l'audience de conciliation et, le cas échéant, de donner en toute connaissance de cause son accord à la solution qui pourrait y être trouvée. Partant, le recours sera admis. La décision querellée sera annulée et la cause renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision, après examen de la condition d'indigence et des chances de succès. Pour le surplus, l'instance de recours n'est pas compétente pour statuer sur la requête d'assistance juridique formée par la recourante pour la présente procédure de recours (cf. art. 1 RAJ).

### **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). Par ailleurs, il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens, vu l'issue du recours, étant relevé que selon la pratique constante de l'Autorité de céans, aucune indemnité de dépens n'est allouée en matière d'assistance judiciaire, notamment au vu du caractère simple et non formel de cette procédure. Un recourant peut ainsi agir seul sans l'aide d'un avocat (arrêts publiés DAAJ/112/2016 du 13 septembre 2016 ; DAAJ/34/2013 du 30 avril 2013 consid. 3). \* \* \* \* \*

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