

GE_GERICHTE AC/2701/2014 vom 15. Februar 2016

GE Cour de justice, 2016-02-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_AC_2701_2014

FR: GE_GERICHTE AC/2701/2014 du 15 février 2016

IT: GE_GERICHTE AC/2701/2014 del 15 febbraio 2016

Regeste

CHANCES DE SUCCÈS; CAS CLAIR; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL)

Erwägungen

E. 1

er février 2011. bc. Le 21 octobre 2012, B_____ et A_____ ont signé un contrat de sous-location pour l'appartement susmentionné, pour une durée maximale de deux ans commençant le 1^{er} novembre 2012, échéant le 30 novembre 2014, "renouvelable sous réserve", le loyer étant fixé à 2'500 fr. bd. Le 21 juin 2013, l'hoirie F_____ a résilié le bail des époux B_____ et C_____ avec effet au 28 février 2014, précisant que la sous-location n'avait été autorisée que jusqu'au 1^{er} mars 2014, que le loyer excédait de plus de 40% le loyer principal et que les sous-locataires troublaient la tranquillité de leurs voisins. be. Le 24 février 2014, B_____ a déposé une requête en évacuation par-devant le Tribunal des baux et loyers (TBL) à l'encontre du recourant, qui n'avait pas quitté le logement. Cette requête a été retirée dans la mesure où l'avis de résiliation du bail n'avait pas été adressé à son épouse. bf. Par jugement du 29 juillet 2014, le TBL, statuant sur la requête formée par l'hoirie F_____ selon la procédure en cas clair, a notamment condamné les époux B_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens l'appartement sis D_____. bg. A la suite du partage partiel de la succession d'E_____, G_____ et H_____ sont devenus propriétaires de l'immeuble précité, leur qualité de propriétaires ayant été inscrite au Registre foncier le 26 août 2014. bh. Par acte déposé au TPI le 26 août 2014, l'hoirie F_____ a déposé une requête d'évacuation, selon la procédure en cas clair, à l'encontre du recourant et de son épouse. Par jugement du 6 juillet 2015, le TPI a déclaré la requête irrecevable au motif que l'hoirie n'était plus propriétaire du logement litigieux, G_____ et H_____ ayant été inscrits en tant que propriétaires le jour du dépôt de la requête. Ces derniers ont été condamnés à payer 400 fr. de dépens aux défendeurs. bi. Par acte déposé le 14 juillet 2015, G_____ et H_____ ont formé une requête en évacuation à l'encontre du recourant et de son épouse devant le TPI, selon la procédure en cas clair. Le recourant a conclu à l'irrecevabilité de la requête, au motif qu'un bail tacite avait été conclu avec les bailleurs, de sorte que le TPI n'était pas compétent à raison de la matière. Il a également conclu au rejet de la requête. Son épouse n'a pas répondu à la requête en évacuation et ne s'est pas présentée à l'audience du 21 janvier 2016. bj. Dans son jugement du 26 janvier 2016, le TPI a retenu que la compétence ratione loci des juridictions genevoises était acquise sur la base de l'art. 11 CPC. Par ailleurs, le TPI a considéré que le recourant n'avait pas rendu vraisemblable l'existence d'un bail tacite dans la mesure où les propriétaires avaient initié une procédure en évacuation contre lui et son épouse le 26 août 2014, soit immédiatement après avoir obtenu un jugement d'évacuation à l'encontre des locataires principaux le 29 juillet 2014. Bien que leur première requête en évacuation ait été

déclarée irrecevable, ils avaient immédiatement redéposé une nouvelle requête en évacuation, ce qui excluait toute volonté de conclure un bail, même tacitement. En l'absence d'un contrat de bail tacite, le TPI était compétent à raison de la matière. De plus, les conditions d'application de la procédure d'évacuation en cas clair étaient réunies, de sorte qu'il devait être fait droit aux conclusions des propriétaires. c. Par acte du 8 février 2016, le recourant a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation et à ce que la requête en évacuation selon la procédure en cas clair soit déclarée irrecevable.

Subsidiairement, il concluait au rejet de la requête d'évacuation. A l'appui de son appel, il a fait valoir que l'affaire n'était pas en mesure d'être traitée selon la procédure en cas clair, car l'état de fait était litigieux et que la régie représentant les bailleurs devait être entendue. Un premier bail tacite avait été conclu avec les bailleurs dans la mesure où ces derniers avaient expressément accepté la sous-location jusqu'au 30 novembre 2014. A la suite des démarches entreprises à l'encontre des locataires principaux, un nouveau bail tacite avait été conclu puisque les bailleurs n'avaient déposé leur première requête en évacuation qu'en date du 14 juillet 2015 alors que le bail principal avait pris fin le 28 février 2014. Enfin, la décision litigieuse violait également doublement son droit d'être entendu, puisque le TPI n'avait pas exposé les motifs l'ayant conduit à admettre sa compétence razione loci alors que la cause présentait des éléments d'extranéité (soit la nationalité française du recourant et de son épouse ainsi que le domicile de l'un des propriétaires au Salvador) et qu'il n'avait pas expliqué pourquoi le montant des dépens avait été fixé à 2'000 fr., alors qu'à titre de comparaison, les dépens n'avaient été fixés qu'à 400 fr. dans le cadre de la première requête d'évacuation qui a été déclarée irrecevable le 6 juillet 2015. d. Le 8 février 2016, le recourant a sollicité une extension de l'assistance juridique pour la procédure d'appel précitée. B. Par décision du 15 février 2016, communiquée pour notification par courrier recommandé du 19 du même mois, non retiré à la Poste durant le délai de garde ayant commencé à courir le 22 février 2016, le Vice-président du Tribunal civil a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause du recourant était dénuée de chances de succès. C. a. Recours est formé contre cette décision, par acte déposé le 3 mars 2016 au greffe de la Cour de justice. Le recourant conclut préalablement à son audition et, principalement, à l'annulation de la décision entreprise et à l'octroi de l'assistance juridique pour la procédure d'appel contre le jugement d'évacuation susmentionné, avec suite de frais et dépens. Le recourant produit des pièces nouvelles. b. Le Vice-président du Tribunal civil a renoncé à formuler des observations. EN DROIT

E. 1.1

La décision entreprise est sujette à recours auprès du président de la Cour de justice en tant qu'elle refuse l'assistance juridique (art. 121 CPC et art. 21 al. 3 LaCC), compétence déléguée au vice-président soussigné (art. 29 al. 5 LOJ ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_6/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2). 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 ; 138 al. 3 let. a CPC).

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^{ème} éd., n. 2513-2515).

E. 2

Les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC), de sorte que ceux-ci ne seront pas pris en considération.!

E. 3.1

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 138 III 217 consid. 2.2.4 ; 133 III 614 consid. 5 ; 129 I 129 consid. 2.3.1 ; 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 138 III 217 consid. 2.2.4 ; 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_454/2008 du 1^{er} décembre 2008 consid. 4.2).

3.2.1. Celui qui estime que sa prétention relève d'un cas clair peut agir par la voie de la procédure sommaire pour faire reconnaître son droit (art. 248 let. b CPC). La protection dans les cas clairs est soumise aux conditions suivantes : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé, et la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. a et b CPC).

3.2.2. Selon l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'un objet peut le revendiquer contre quiconque le détient sans droit. Le propriétaire est ainsi en droit de demander l'évacuation de son immeuble. La restitution ne sera toutefois ordonnée que si le défendeur ne prouve pas qu'il a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel, par exemple un bail (Steinauer, Les droits réels, Tome I, 2007, n. 1022). De manière générale, le contrat de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal (art. 273 b al. 1 CO). Lorsque le contrat de bail principal a pris définitivement fin, le bailleur principal peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire, en agissant devant le juge ordinaire (Lachat, Le Bail à Loyer, 2008, p. 794 n. 7.2 et p. 580). La procédure d'évacuation en cas clair (art. 257 CPC) peut s'appliquer à la demande d'expulsion déposée contre un occupant des lieux qui ne peut se prévaloir d'un bail écrit, oral ou tacite (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 168). L'existence d'un bail tacite, par actes concluants, est visée par l'art. 266 al. 2 CO dans l'hypothèse du locataire qui reste dans les lieux à l'expiration du terme fixe. De même, on

admet exceptionnellement la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants à la suite d'une résiliation lorsque, durant une période prolongée, le bailleur s'est abstenu de se prévaloir du congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il a continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler de réserves (Lachat, *Le Bail à Loyer* op. cit., p. 184-185 et les références citées).

3.2.3. A teneur de l'art. 97 LDIP, les tribunaux du lieu de situation des immeubles en Suisse sont exclusivement compétents pour connaître des actions réelles immobilières.

3.2.4. L'action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC est une contestation de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué, déduction faite de l'hypothèque grevant celui-ci (ATF 94 II 51 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_18/2011 du 5 avril 2011 consid. 1.1 ; 4A_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 1). Selon l'art. 84 Règlement du tarif des greffes en matière civile (RTFMC), Le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle générale, proportionnel à la valeur litigieuse. Sans effet sur les rapports contractuels entre l'avocat et son client, il est fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé. L'art. 85 RTFMC prévoit entre autres que pour les causes de nature pécuniaire d'une valeur litigieuse comprise entre 300'000 fr. et 600'000 fr., le défraiement est de 19'400 fr. plus 2% de la valeur litigieuse dépassant 300'000 fr. La décision par laquelle le juge fixe le montant des dépens n'a en principe pas besoin d'être motivée, du moins lorsque celui-ci ne sort pas des limites définies par un tarif ou une règle légale et que des circonstances extraordinaires ne sont pas alléguées par les parties (arrêt du Tribunal fédéral 6B_124/2012 du 22 juin 2012 consid. 2.2).

3.3.1. En l'espèce, le fait que le TPI ait admis sa compétence *ratione loci* en se fondant apparemment sur la mauvaise base légale n'implique pas pour autant que le droit d'être entendu du recourant ait été violé. Au demeurant, dès lors que la compétence des juridictions genevoises n'est de toute manière pas contestée par le recourant, et que celle-ci paraît acquise au regard de l'art. 97 LDIP, la critique du recourant paraît dénuée de sens. C'est donc à bon droit que le Vice-président du Tribunal civil a considéré que ce grief du recourant était dépourvu de chances de succès.

3.3.2. Le recourant fait ensuite valoir que le Vice-président du Tribunal civil a arbitrairement retenu que le bail tacite allégué n'était corroboré par aucune preuve sérieuse et que l'état de fait n'était pas litigieux. Il soutient avoir offert des moyens de preuve pertinents, lesquels auraient été rejetés à tort par le TPI. Cette critique doit cependant être rejetée. Comme cela a été retenu à bon droit, le fait que les propriétaires aient donné leur accord pour la sous-location ne signifie pas qu'à l'expiration du bail des locataires principaux, ils entendaient conclure un bail avec les sous-locataires. Au demeurant, après avoir obtenu l'évacuation des locataires principaux, soit à peine cinq mois après l'échéance du contrat, les propriétaires ont immédiatement entrepris des démarches judiciaires contre le recourant et son épouse afin de faire libérer le logement litigieux, de sorte que les conditions d'un bail tacite ne semblent *prima facie* pas réalisées. Compte tenu de ces éléments, les conditions d'une procédure en cas clair paraissent à première vue remplies et il ne semble pas que le TPI ait abusé de son pouvoir d'appréciation ou violé le droit à la preuve du recourant en refusant de donner suite à ses offres de preuve.

3.3.3. Enfin, le recourant fait grief au Vice-président du Tribunal civil d'avoir admis que la contestation du montant des dépens fixés à 2'000 fr. ne paraissait pas d'emblée dénuée de chances de succès, mais d'avoir considéré que les frais (notamment les honoraires d'avocat) pour une telle procédure seraient disproportionnés au regard de la valeur litigieuse en jeu et qu'un plaideur indigent n'engagerait pas de telles dépenses sans avoir la certitude d'obtenir gain de cause. S'il est vrai que ce grief n'est pas totalement infondé, dans la mesure où la certitude d'obtenir gain de cause ne fait pas partie des

conditions pour obtenir l'assistance juridique, la décision de refus du Vice-président du Tribunal civil doit néanmoins être confirmée pour un autre motif. En effet, quand bien même le dossier ne contient aucun élément relatif à la valeur du bien immobilier en cause, il paraît improbable que la valeur litigieuse soit inférieure à 300'000 fr. (puisque'il s'agit d'un appartement de six pièces), auquel cas la fixation de dépens d'un montant de 2'000 fr. (tenant ainsi vraisemblablement compte des critères de l'art. 84 RTFMC) ne paraît pas disproportionnée, étant relevé que le TPI n'avait pas à motiver sa décision sur ce point. Le fait que le TPI n'ait alloué que 400 fr. de dépens au recourant et à son épouse dans le jugement d'irrecevabilité du 6 juillet 2015 est au demeurant irrelevant, les éléments à prendre en considération n'étant pas nécessairement les mêmes, le déroulement de la procédure n'ayant pas été identique dans les deux cas. A priori, il semble donc peu vraisemblable que le recourant obtienne gain de cause sur ce point. Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'examiner le grief tiré d'un prétendu conflit d'intérêt, celui-ci n'ayant pas été soulevé dans le cadre de l'appel contre le jugement au fond et n'ayant pas non plus été soumis au Vice-président du Tribunal civil. 3.3.4. Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, c'est à juste titre que le bénéfice de l'assistance juridique a été refusé au recourant au motif que son appel contre le jugement d'évacuation était dénué de chances de succès. Partant, le recours, infondé, sera rejeté.

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 rappelé 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 (arrêts publiés DAAJ/34/2013 du 30 avril 2013 consid. 3 ; DAAJ/5/2015 du 5 février 2015 consid. 4).!

4).!>![if> * * * * PAR CES MOTIFS, LE VICE-PRÉSIDENT DE LA COUR : A la forme : Déclare recevable le recours formé par A_____ contre la décision rendue le 15 février 2016 par le Vice-président du Tribunal civil dans la cause AC/2701/2014. 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_____ en l'Étude de M e Virginie JORDAN (art. 137 CPC). Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, vice-président; Monsieur David VAZQUEZ, commis-greffier. Le vice-président : Jean-Marc STRUBIN Le commis-greffier : David VAZQUEZ Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.