

GE_GERICHTE AC/2862/2015 vom 14. Januar 2016

GE Cour de justice, 2016-01-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_AC_2862_2015

FR: GE_GERICHTE AC/2862/2015 du 14 janvier 2016

IT: GE_GERICHTE AC/2862/2015 del 14 gennaio 2016

Regeste

CHANCES DE SUCCÈS; CAS CLAIR; EXPULSION DE LOCATAIRE

Erwägungen

E. 1

er étage de l'immeuble sis rue _____ à Genève pour un loyer mensuel de 2'368 fr. charges comprises. b. En décembre 2014, la recourante et la propriétaire de l'immeuble ont eu des échanges de courriels relatifs aux nuisances engendrées par le chantier de rénovation de l'immeuble, la première s'étant plaint d'une baisse de clientèle en relation avec les travaux et la propriétaire lui ayant répondu qu'il fallait attendre la fin des travaux en juin 2015 pour un éventuel dédommagement. Par courrier du 29 janvier 2015, la recourante a averti la bailleresse qu'elle ne pouvait pas garantir que les loyers seraient payés dans les délais, en raison des nuisances des travaux qui l'empêchaient de faire son travail correctement. c. Par avis comminatoires des 27 mars et 30 avril 2015, la bailleresse a mis en demeure la recourante de lui régler dans les trente jours les sommes de 10'616 fr. à titre d'arriérés de loyer et charges au 1^{er} avril 2015, respectivement de 8'248 fr. à titre d'arriérés de loyer et charges au 30 avril 2015. Elle l'a chaque fois informée qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié. d. Par courrier du 2 mai 2015, la recourante a répondu que les travaux étaient très nuisibles à l'exercice de son activité professionnelle et qu'elle espérait qu'une solution puisse être trouvée. e. Par avis officiel du 16 juin 2015, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 juillet 2015, la recourante n'ayant pas payé l'intégralité de la somme due. f. La recourante a contesté le congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 15 juillet 2015, faisant notamment valoir que la résiliation était contraire à la bonne foi et donc annulable, dans la mesure où les difficultés de paiement qu'elle a rencontrées étaient imputables à la bailleresse et que celle-ci lui avait promis des dédommagements. g. Le 14 août 2015, la bailleresse a introduit devant le Tribunal des baux et loyers une requête de protection des cas clairs, sollicitant l'évacuation de la recourante et l'exécution directe du jugement d'évacuation. Lors de l'audience du 30 septembre 2015, la bailleresse a notamment indiqué que la recourante n'avait pas excipé de compensation. La recourante a admis ne pas contester les arriérés de loyers, mais a précisé qu'elle avait demandé le sursis des paiements à la bailleresse, qui lui avait régulièrement promis qu'elle recevrait une indemnité pour les travaux. h. Par jugement du 30 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC), a condamné la recourante à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens le cabinet situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue _____ à Genève et autorisé la bailleresse à requérir son évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement. Le Tribunal a considéré que la recourante n'avait jamais invoqué en compensation sa prétendue créance dans le délai comminatoire, de sorte qu'elle n'était plus

habilitée à faire obstacle à la résiliation anticipée du bail pour ce motif. Les conditions d'une résiliation au sens de l'art. 257 d al. 1 CO étaient manifestement réunies, la recourante n'ayant pas contesté les arriérés de loyer. i. Par décision du 1^{er} octobre 2015 [annulant et remplaçant une décision du 28 septembre 2015 qui avait octroyé l'assistance juridique à B_____ (sic) pour une procédure de conciliation concernant divers litiges avec la régie C_____], la recourante a été mise au bénéfice de l'assistance juridique, avec effet au 25 septembre 2015, pour sa défense à la requête en évacuation introduite par la bailleresse devant le Tribunal des baux et loyers (cause C/_____), ledit octroi étant limité à 10 heures d'activité d'avocat au maximum. Me Manuel Bolivar, avocat, a été désigné pour défendre ses intérêts. j. Par acte du 16 octobre 2015, la recourante a interjeté appel contre le jugement du Tribunal des baux et loyers, faisant valoir que les conditions pour agir par la voie d'une requête en cas clair n'étaient pas remplies, de sorte que la requête en évacuation aurait dû être déclarée irrecevable. Les arguments qu'elle avait avancés devant le Tribunal des baux et loyers concernant l'annulabilité du congé donné, selon elle, contrairement aux règles de la bonne foi n'étaient pas dénués de fondement et étaient de nature à ébranler la conviction du juge. La mauvaise foi de la bailleresse qu'elle avait invoquée impliquait en outre que le juge exerce son pouvoir d'appréciation. Le cas ne pouvait donc être considéré comme clair, ce d'autant plus que le retard dans le paiement du loyer était imputable à la diminution du chiffre d'affaires subie par la recourante en raison du comportement de la bailleresse. Pour le surplus, la recourante avait sollicité que la bailleresse lui accorde un sursis pour régler ses arriérés de loyer et celle-ci lui avait promis qu'elle l'indemniserait à la fin des travaux. La validité de la résiliation devait donc être soumise à l'appréciation du juge dans le cadre d'une procédure complète. B. Le 12 octobre 2015, la recourante a sollicité l'extension de l'assistance juridique pour la procédure d'appel contre le jugement d'évacuation. C. Par décision du 19 octobre 2015, notifiée le 27 du même mois, le Vice-président du Tribunal civil a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que la cause de la recourante était dénuée de chances de succès. Il a été retenu que la recourante ne contestait pas le montant dû à titre d'arriérés de loyer et n'avait jamais invoqué, dans le délai comminatoire, une créance en compensation de ces arriérés. Dans ces circonstances, elle ne pouvait plus s'opposer au congé pour ce motif. Par ailleurs, la résiliation ne pouvait pas être qualifiée de contraire à la bonne foi, dans la mesure où la recourante n'avait pas la possibilité, au regard de la jurisprudence, de retenir le loyer pour compenser une créance non admise, seule la consignation du loyer étant admissible. D. a. Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 5 novembre 2015 à la Présidence de la Cour de justice. La recourante conclut à l'annulation de la décision entreprise et à l'octroi de l'extension de l'assistance juridique sollicitée pour la procédure d'appel devant la Chambre d'appel en matière de baux et loyers. Elle se réfère à l'argumentation contenue dans son acte d'appel et fait en outre valoir que le refus de lui octroyer une extension de l'assistance juridique est contradictoire avec le fait que l'aide étatique lui ait été accordée pour la contestation du congé. En effet, puisqu'il a été considéré que cette contestation avait des chances de succès, il ne pouvait en aller différemment concernant l'appel contre le jugement d'évacuation prononcé par le Tribunal des baux et loyers. 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).!

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. 2.1

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).

E. 2.2

Aux termes de l'art. 257 d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail (art. 257 d al. 2 CO). Le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer au sens de l'art. 257 d CO a la possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence contestée, la déclaration de compensation devant toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.212/2006 du 28 septembre 2006). Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu, mais n'a en

principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259 g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO (Aubert, Droit du bail à loyer, 2010, n. 6 ad art. 259 g ; Lachat, Le bail à loyer, 2008, ch. 11.7.4.8 p. 279).

E. 2.3

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à la procédure de cas clair (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3 et 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3 ; Hofmann/Luscher, Le Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2015, p. 165 ; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167). Une action parallèle manifestement vouée à l'échec ne déjoue pas le cas clair. Il revient au juge de l'expulsion d'examiner si les arguments du défendeur à la procédure d'expulsion ne sont pas voués à l'échec. Ils le sont par exemple si le congé respecte les règles de forme et les modalités prévues par le code (Bohnet, Expulsion par la voie du cas clair, Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2011 du 17 novembre 2011, in Newsletter bail.ch février 2012).

E. 2.4

En l'occurrence, compte tenu des principes rappelés ci-dessus, les critiques soulevées par la recourante dans le cadre de son appel contre le jugement d'évacuation semblent a priori dénués de fondement. D'une part, les faits pertinents (notamment le non-paiement des arriérés de loyer dans le délai comminatoire, la résiliation du bail pour la fin du mois de juillet 2015 moyennant un délai de congé de 30 jours, l'absence de déclaration de compensation par la recourante pendant le délai comminatoire) ne semblent à première vue pas litigieux. D'autre part, la situation juridique paraît claire, dès lors que l'application des normes topiques et de la jurisprudence au cas d'espèce ne semble pas nécessiter l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge. Il apparaît donc, *prima facie*, que c'est à juste titre que le Tribunal des baux et loyers est entré en matière sur la requête en évacuation formée par la bailleuse par la voie de la protection du cas clair. Il convient en outre de relever que contrairement à ce que soutient la recourante, l'assistance juridique ne lui a pas été accordée pour la procédure de contestation du congé. Au demeurant, le fait que l'aide étatique lui ait été accordée pour sa défense à la procédure en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers n'implique pas que cette aide doive nécessairement lui être octroyée pour la seconde instance, les chances de succès devant alors à nouveau être examinées sur la base des nouveaux éléments en possession de l'Assistance juridique. Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, c'est à bon droit que le Vice-président du Tribunal civil a refusé d'accorder une extension de l'assistance juridique à la recourante au motif que son appel auprès de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers est dénué de chances de succès. Partant, le recours, infondé, sera rejeté.

E. 3

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).![[endif]]>![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 1^{er} octobre 2015 par le Vice-président du Tribunal civil dans la cause AC/2862/2015. Au fond : Le rejette. 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_____ en l'Étude de M e Manuel BOLIVAR (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.

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