

## **GE\_GERICHTE DAAJ/38/2022 vom 22. Dezember 2021**

GE Cour de justice, 2021-12-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DAAJ\\_38\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DAAJ_38_2022)

FR: GE\_GERICHTE DAAJ/38/2022 du 22 décembre 2021

IT: GE\_GERICHTE DAAJ/38/2022 del 22 dicembre 2021

### **Erwägungen**

#### **E. 31**

juillet 2015 (ch. 1), arrêté les frais judiciaires à 2'720 fr., mis ceux-ci à la charge des demandeurs (locataires) à raison de 80% et à la charge de la défenderesse (sous-occupante) à raison de 20%, sous réserve des décisions de l'assistance juridique (ch. 2), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4). Le Tribunal a relevé que la sous-occupante avait allégué avoir payé différents montants au titre du loyer et n'avait produit aucun relevé bancaire à titre de paiement. L'instruction de la cause avait toutefois révélé que le locataire avait envisagé la sous-location de son studio et la sous-occupante avait produit l'attestation, qui n'était pas un faux selon le Ministère public. Le premier juge en a déduit que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer et a condamné la sous-locataire à payer les sous-loyers des mois de juin et juillet 2015, lesquels n'étaient pas prescrits (art. 128 CO). En revanche, les indemnités d'août à novembre, voire décembre 2015 et les autres frais réclamés à la sous-locataire (art. 41 ou 62 CO) étaient prescrits (art. 60 ou 67 CO), les locataires ayant eu connaissance de leurs prétentions le 4 [recte : 25] février 2016, date de la transaction devant la Commission des baux et loyers.

- 4/9 -

AC/659/2020 C. a. Le 8 décembre 2021, la recourante a sollicité l'assistance judiciaire pour former appel du jugement du 23 novembre 2021. Elle s'est prévalué du délai quinquennal de prescription et, subsidiairement, du délai annuel, lequel avait été à son sens valablement interrompu par le dépôt le 12 septembre 2017 de la requête d'assistance judiciaire. b. Par décision du 22 décembre 2021, notifiée le 5 janvier 2022, la vice-présidente du Tribunal de première instance a rejeté la requête d'assistance juridique précitée, au motif que les chances de succès d'un appel apparaissaient très faibles. La vice-présidente a considéré que l'indemnité pour occupation illicite, fondée soit sur l'enrichissement illégitime, soit sur la responsabilité pour acte illicite, était prescrite (prescription annuelle des art. 67 et 60 CO), qu'il en allait de même pour les autres prétentions des locataires, et que le dépôt le 12 septembre 2017 d'une requête d'assistance judiciaire n'avait pas interrompu la prescription. D. a. Recours est formé contre cette décision, par acte expédié le 3 janvier 2022 à la Présidence de la Cour de justice. La recourante conclut à l'annulation de la décision du 22 décembre 2021 et à l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure de recours contre le jugement du 23 novembre 2021, et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. La recourante persiste également à soutenir la conclusion d'un contrat de prêt entre les locataires et la sous-occupante, le Tribunal n'ayant pas été en mesure de déterminer le montant du loyer en raison des affirmations contradictoires de la sous-occupante et celle-ci n'ayant pas prouvé avoir versé de loyer. La recourante persiste à soutenir que l'attestation produite par la sous-occupante est un faux et

qu'il lui incombait de prouver son authenticité, notamment en produisant l'original ou en sollicitant une expertise. Selon la recourante, le délai de prescription est de cinq ans en cas d'occupation illicite fondée sur une relation contractuelle de fait lorsque le bailleur a été privé de la chose louée contre sa volonté, rappelant que tel était le cas puisqu'elle avait fait changer les serrures du studio. Même si le délai annal devait entrer en considération, celui-ci avait été interrompu par le dépôt le 12 septembre 2017 de la requête d'assistance judiciaire. b. La vice-présidente du Tribunal de première instance a renoncé à formuler des observations.

- 5/9 -

AC/659/2020 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). 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, 2ème éd., n. 2513-2515). 2. 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).

- 6/9 -

AC/659/2020 3. 3.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). A la fin du bail, le

locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

Le prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose que l'emprunteur s'engage à lui rendre après s'en être servi (art. 305 CO). L'emprunteur supporte les frais ordinaires d'entretien (art. 307 al. 1 1ère phr. CO).

3.2 En matière contractuelle, la prescription est de cinq ans lorsque la prétention concerne des loyers (cf. art. 128 CO).

En matière délictuelle, le délai de prescription est de trois ans (délai relatif). Il en va de même en matière d'enrichissement illégitime, depuis le 1er janvier 2020, étant rappelé qu'avant cette date le délai était annal. Selon l'art. 135 ch. 2 CO, la prescription est interrompue – lorsque le débiteur ne reconnaît pas la dette - lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite. Pour produire l'effet interruptif de prescription, l'acte introductif doit émaner du créancier et être dirigé contre le débiteur, en d'autres termes il doit être introduit par celui qui a la qualité pour agir contre celui qui a la qualité pour défendre (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.3). Une demande d'assistance judiciaire n'est pas un acte introductif d'action et n'interrompt pas la prescription. A la différence de la citation en conciliation, la demande d'assistance judiciaire gratuite n'a pas trait au fond de la cause; la procédure s'engage entre la partie instante et l'Etat et elle ne concerne qu'indirectement la substance même de la cause pour laquelle l'assistance est requise. On ne peut donc considérer la procédure exceptionnelle d'assistance judiciaire gratuite comme une phase préparatoire du procès (ATF 46 II 90; JdT 1920 I 365 consid. 2). 3.3 Le locataire qui reste dans les locaux loués après la fin du bail contrevient à son obligation contractuelle de restitution. Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors prétendre à une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 et les références citées). Le recours à la notion de rapport contractuel de fait ne se justifie pas dans toutes les situations d'absence de contrat valide. Ainsi, lorsque le bailleur est en demeure de reprendre la chose louée et la laisse délibérément à disposition du locataire, c'est en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime que le preneur devra une compensation financière pour l'avoir utilisée après l'extinction du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_276/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 et les références citées).

- 7/9 -

AC/659/2020 Le délai de prescription applicable ne sera pas le même : le délai sera de cinq ans pour le paiement de la redevance périodique fondée sur la relation contractuelle de fait (art. 128 ch. 1 CO), alors que le double délai de prescription de l'art. 67 CO – délai relatif d'un an (trois ans à partir du 1er janvier 2020) et délai absolu de dix ans – sera applicable à la créance en restitution de l'enrichissement illégitime (CARRON, L'indemnité pour occupation illicite : rapport contractuel de fait comme fondement, principes de fixation et application de l'art. 42 al. 2 CO (arrêt 4A\_276/2018), Newsletter Bail.ch octobre 2019). Le code des obligations ne contient aucune règle particulière sur la liquidation du prêt à usage (art. 305 ss CO). La jurisprudence a précisé que ce sont les règles du bail qu'il y a lieu d'appliquer par analogie, singulièrement si l'emprunteur, après s'être servi de la chose prêtée, viole son obligation de la restituer. Le fondement de la créance contre l'occupant est

un rapport contractuel de fait, assimilable au bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2). Lorsque les parties n'ont jamais eu d'accord quant au montant du loyer puisque l'usage de l'appartement était concédé à titre gratuit, construire sur ce fondement un bail de fait n'est guère évident et il ne peut raisonnablement être question de libérer le propriétaire de son obligation de prouver le dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2). La base légale de la responsabilité peut aussi se fonder sur l'art. 97 CO, lequel suppose une violation du contrat, un dommage, un lien de causalité naturelle et adéquate entre les deux et une faute présumée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2). 3.4 En l'espèce, que le rapport contractuel entre les locataires et la sous-occupante relève du contrat de bail ou du contrat de prêt à usage, il résulte de la jurisprudence sus-évoquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.2) que ce sont les règles sur le rapport contractuel de fait, assimilable au bail, qui sont applicables et non pas celles sur l'enrichissement illégitime, ce d'autant plus que la sous-occupante est vraisemblablement demeurée dans le studio contre la volonté des locataires (sous-bailleurs). Il en résulte que c'est a priori la prescription quinquennale de l'art. 128 ch. 1 CO qui est applicable aux prétentions des locataires, de sorte qu'elles ne seraient pas prescrites. Ainsi, la poursuite no 1 \_\_\_\_\_, du 23 mars 2016, a valablement interrompu la prescription desdites prétentions, de sorte que le délai pour introduire action a été reporté jusqu'en mars 2021, ce qui signifie que l'action en paiement du 7 décembre 2017 a été formée en temps utile. L'argumentation selon laquelle le premier juge serait parti de la prémisse erronée que les prétentions des locataires étaient prescrites en applications des art. 60 ou 67 CO n'apparaît ainsi pas dénuée de chances de succès, quand bien même le dépôt le 12 septembre 2017 de la requête d'assistance judiciaire n'a pas interrompu le délai de prescription. Le recours est ainsi fondé, de sorte que la décision du 22 décembre 2021 de la vice-présidente du Tribunal sera annulée et la cause retournée en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

- 8/9 -

AC/659/2020 Il appartiendra à l'Autorité de première instance d'examiner, d'une part, si l'engagement de frais par l'Etat, soit les frais judiciaires et la rémunération de l'avocat, apparaissent proportionnés par rapport à la valeur litigieuse en jeu pour la recourante, et, d'autre part, d'évaluer les perspectives de recouvrement de ladite valeur litigieuse en sollicitant la production, par la recourante, d'un extrait du registre des poursuites de sa partie adverse. 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, l'État de Genève sera condamné à verser à la recourante 400 fr. à titre de dépens (ATF 140 III 501 consid. 4). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

AC/659/2020

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