REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/11282/2021** **ACJC/474/2022**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre civile

## DU LUNDI 14 MARS 2022

Entre

**Monsieur A_____**, domicilié _____ [VS], recourant contre un jugement rendu par la 2ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 octobre 2021, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, Etude de Me Karin GROBET THORENS, rue Verdaine 13, case postale, 1211 Genève 3, en l'Étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B_____**, domicilié _____, France, intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 avril 2022.

## EN FAIT

**A.** **a.** Le 24 juillet 2008, A_____, bailleur, et B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux commerciaux sis 1_____ à C_____ [GE].

Le loyer a été fixé à 96'000 fr. par année, hors charges, soit 8'000 fr. par mois.

**b.** Par courrier du 7 novembre 2011, A_____ a demandé à B_____ de bien vouloir, à l'avenir, verser en sus du loyer, 300 fr. à titre d'acompte de charges ce que ce dernier a fait régulièrement dès le 1er août 2017.

**c.** B_____ a restitué les locaux le 31 décembre 2017. Il n'a pas réglé les loyers des mois d'août à décembre 2017 représentant un total de 41'500 fr. (8'300 fr. x 5).

A_____ a adressé, en 2018, plusieurs décomptes de chauffage à B_____, pour un montant total de 7'941 fr. 10, frais de rappel, de 930 fr. inclus.

**d.** Sur requête de A_____, l'Office cantonal des poursuites a notifié, le 25 septembre 2019, un commandement de payer, poursuite n° 2_____, à B_____, pour les arriérés de loyers de 41'500 fr., plus intérêts à 5% dès le 1er août 2017 et les décomptes de chauffage de 7'011 fr. 10, plus intérêts à 5% dès le 31 décembre 2017.

Il n'a pas été formé opposition à ce commandement de payer.

**e.** Le 24 octobre 2019, un procès-verbal de non-lieu de saisie a été établi par l'Office des poursuites, compte tenu du domicile français de B_____.

A_____ a formé plainte à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites contre ce procès-verbal.

Dans un courrier du 27 janvier 2020 à cette autorité, B_____ a reconnu devoir 41'500 fr. "représentant le loyer et les charges pour la période du 1er août 2017 au 31 décembre 2017" et a contesté être débiteur des frais de chauffage.

**f.** Le 28 février 2020, A_____ a requis et obtenu du Tribunal le séquestre des biens de B_____, à concurrence de 41'500 fr., 7'011 fr. 10 et 189 fr. 70, en capital.

Le 7 mai 2020, un commandement de payer en validation de séquestre, poursuite n° 3_____, a été notifié à B_____, portant sur les sommes visées par le séquestre, auquel celui-ci s'est partiellement opposé, contestant devoir le solde des décomptes de chauffage pour la somme de 7'011 fr. 10.

**g.** A_____ a sollicité la continuation de la poursuite pour le montant ne faisant pas l'objet de l'opposition, soit un total de 43'752 fr. 90, plus intérêts à 5% à compter du 1er août 2018, dépens et frais de séquestre compris.

Selon procès-verbal de saisie, poursuite n° 3_____, du 25 mai 2020, le salaire de B_____ a été saisi du 19 mai 2020 au 19 août 2021.

Au terme de cette saisie, A_____ a reçu 28'777 fr. 62, versés le 3 mars 2021, sur la somme totale due de 49'678 fr. 95 (43'752 fr. 90 + 5'533 fr. 30 d'intérêts moratoires au 1er mars 2021 + 95 fr. 30 et 297 fr. 45 à titre de frais de poursuite supplémentaire = 49'678 fr. 95).

**h.** Sur requête de A_____, le Tribunal a rendu une ordonnance de séquestre, n° 4_____, à l'encontre de B_____ le 7 avril 2021, pour la somme de 20'901 fr. 33, correspondant au solde restant dû à A_____ après déduction du montant issu de la saisie (49'678 fr. 95 – 28'777 fr. 62 = 20'901 fr. 33).

Cette ordonnance a condamné B_____ à payer à A_____ 890 fr. à titre de dépens et 400 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais. 157 fr. 90 ont été facturés à A_____ pour l'exécution du séquestre par l'Office.

**i.** Le 18 mai 2021, un commandement de payer en validation de séquestre, poursuite n° 5_____, portant sur la somme de 22'349 fr. 25, correspondant au montant restant dû à A_____ augmenté des dépens, du coût de l'exécution du séquestre et des intérêts (20'901 fr. 33 + 890 fr. + 157 fr. 90 + 400 fr. = 22'349 fr. 20, intérêts en sus) a été notifié à B_____. Ce dernier s'y est partiellement opposé, reconnaissant devoir 15'338 fr. 15.

A_____ a requis la continuation de la poursuite pour la somme de 15'338 fr. 15 à l'Office des poursuites le 2 juin 2021.

**j.** Par requête déposée le 3 juin 2021 au Tribunal, A_____ a requis le prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 5_____, et a conclu à la validation du séquestre n° 4_____, à concurrence de 7'011 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2021. Il a précisé que le montant en poursuite concernait la dette principale, à l'exclusion du solde de chauffage.

**k.** A l'audience du Tribunal du 27 septembre 2021, A_____ a persisté dans ses conclusions. B_____ n'était ni présent ni représenté. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

**l.** Par pli du 27 septembre 2021, reçu par le Tribunal le 28 septembre 2021, B_____ a prié d'excuser son absence à l'audience et a précisé que son opposition

ne concernait que le décompte du chauffage pour la période de mai 2017 à avril 2018.

**B.** **a.** Par jugement JTPI/13153/2021 rendu le 14 octobre 2021 et notifié à A_____ le 15 octobre 2021, le Tribunal a débouté ce dernier des fins de sa requête de mainlevée provisoire.

En substance, il a considéré que A_____ fondait sa requête sur un solde de décompte de chauffage s'élevant à 7'011 fr. 10, lequel ne valait pas titre de mainlevée provisoire.

**C.** **a.** Le 25 octobre 2021 A_____ a formé recours à la Cour de justice contre ce jugement, sollicitant principalement son annulation. Cela fait, il a conclu à la validation du séquestre n° 4_____ ordonné par la Tribunal le 7 avril 2021, à concurrence du montant de 7'011 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2021, au prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n°5_____, à concurrence de la somme de 7'011 fr. 10 avec intérêts moratoires, à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 5_____ irait sa voie, à la condamnation de B_____ en tous les frais et dépens de première et deuxième instance et au déboutement de ce dernier de toutes autres ou contraires conclusions.

La requête de suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris a été admise par arrêt de la Cour du 17 novembre 2021 (ACJC/1495/2021).

**b.** B_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réponse, la cause a été gardée à juger le 26 novembre 2021.

## EN DROIT

**1.** **1.1** S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 309 let. b ch. 3 CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée, pour les décisions prises en procédure sommaire.

Interjeté dans le délai légal et selon la forme prescrite, le recours est en l'espèce recevable.

**1.2** Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir

limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les grief formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307).

Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 let. a *a contrario* et 58 al. 1 CPC).

**2.** Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits, le recourant fait grief au Tribunal de n'avoir pas prononcé la mainlevée requise.

**2.1.1** Lorsqu'elle est saisie d'un recours, la Cour doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits retenus par le premier juge et ne peut s'en écarter que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2).

La constatation manifestement inexacte des faits équivaut à l'arbitraire. La constatation ou l'appréciation des preuves est arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2).

Encore faut-il que cette appréciation erronée porte sur des faits pertinents qui seront susceptibles d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause (CR CPC-JEANDIN, ad art. 320 N 5).

Il incombe au recourant de démontrer l'arbitraire des faits retenus par l'instance inférieure : le recourant ne peut ainsi se borner à opposer sa propre version des faits à celle du premier juge et il n'est pas entré en matière lorsqu'il n'expose pas avec précision en quoi un point de fait a été établi de manière manifestement inexacte (HOHL, op. cit., 2010, n 2515).

**2.1.2** Le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (art. 82 al. 1 LP).

Le juge de la mainlevée provisoire doit vérifier d'office notamment l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette (ATF 139 III 444 consid. 4.1.1, et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_40/2013 du 29 octobre 2013 consid. 2.2), l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (ATF 139 III 444 consid. 4.1.1).

Par reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, il faut entendre notamment l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi, d'où ressort sa volonté

de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 139 III 297 consid 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2).

En principe, un contrat de bail vaut reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer et des frais accessoires, dûment convenus et chiffrés (VEUILLET, in ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, Berne 2017, n. 145 ad art. 82 LP).

Les frais de poursuite ainsi que les émoluments de justice mis à la charge du poursuivi et les dépens alloués au poursuivant dans une procédure sommaire en matière de poursuite (art. 48, 49 et 62 OELP; art. 25 ch. 2 LP) suivent le sort de la poursuite en cours et n'ont pas à faire l'objet d'une poursuite distincte (art. 68 LP). La mainlevée de l'opposition n'a pas à être prononcée séparément pour ce poste (BSK SchKG-EMMEL, ad art. 68 N 3).

**2.2** En l'espèce, il est exact que le Tribunal a erronément considéré que le montant en poursuite concernait un solde de décompte de chauffage. En effet le montant réclamé correspond au solde dû sur les arriérés de loyer de 41'500 fr., après désintéressement partiel du créancier à l'issue d'une poursuite antérieure, augmenté des intérêts et divers frais de poursuite et procédure, et sous déduction du montant admis par l'intimé.

Dans la mesure où l'intimé admet devoir le solde des arriérés de loyer pour la période s'étendant du mois d'août 2017 au mois de décembre 2017, comme cela ressort du courrier qu'il a adressé le 27 janvier 2020 à la Chambre de Surveillance en matière de poursuites et de celui envoyé au Tribunal le 27 septembre 2021, le Tribunal aurait dû prononcer la mainlevée provisoire sollicitée. Ces différents documents, ainsi que le contrat de bail, valent en effet reconnaissance de dette.

Le jugement sera en conséquence annulé et il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) en ce sens que la mainlevée de l'opposition sera prononcée à concurrence de 7'011 fr. 10 avec intérêts moratoires à 5% dès le 1er mars 2021.

La requête sera rejetée pour le surplus, 1'447 fr. 90 correspondant aux frais de séquestre et aux frais et dépens de poursuite, qui suivent le sort de la poursuite (art. 68 LP).

**4.** L'intimé qui succombe supportera les frais judiciaires des deux instances (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 750 fr., soit 300 fr. pour la première instance et 450 fr. pour le recours (art. 48 et 61 al. 1 OELP), compensés avec l'avance de frais du même montant fournie par le recourant, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimé sera par conséquent condamné à verser la somme de 750 fr. au recourant à titre de remboursement des frais judiciaires des deux instances (art. 11 al. 2 CPC).

L'intimé sera en outre condamné à verser au recourant la somme de 800 fr. à titre de dépens pour les deux instances, débours et TVA compris, soit 400 fr. pour la première instance et 400 fr. pour la seconde instance (art. 105 al. 2 CPC; art. 84, 85,89 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 25 octobre 2021 par A_____ contre le jugement JTPI/13153/2021 rendu le 14 octobre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11282/2021-2 SML.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° 5_____, à concurrence de 7'011 fr. 10 avec intérêts à 5% dès le 1er mars 2021.

Rejette la requête pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais de première instance et de recours à 750 fr., compensés avec les avances fournies par A_____, qui restent acquises à l'Etat.

Les met à la charge de B_____.

Condamne en conséquence B_____ à payer à A_____ la somme de 750 fr. en remboursement des avances effectuées.

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 800 fr. à titre de dépens de première instance et de recours.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

| La présidente : | La greffière : |
|---|---|
| Pauline ERARD | Mélanie DE RESENDE PEREIRA |

*<u>Indication des voies de recours</u> :*

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.*