



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/11986/2020

ACJC/66/2021

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 19 JANVIER 2021**

Entre

A\_\_\_\_\_, c/o B\_\_\_\_\_ SA, route \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, recourante contre unrecourant contre un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 octobre 2020, comparant par Me Fabienne Fischer, avocate, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

C\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_[GE], intimée, comparant par Me Jacques Roulet, avocat, rond-Point de Plainpalais 2, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.01.2021.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 14 octobre 2020, expédié pour notification aux parties le 16 octobre 2020, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_ (recte : n° 1\_\_\_\_\_), à concurrence de 43'542 fr. 75 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 30 avril 2020 (ch. 1), arrêté les frais judiciaires à 400 fr. compensés avec l'avance fournie par la A\_\_\_\_\_ et mis à la charge de C\_\_\_\_\_ SA (ch. 2), condamnée à en rembourser la précitée et à lui verser 1'400 fr. à titre de dépens (ch. 3 et 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Le Tribunal a, sans discuter en droit les conclusions en mainlevée définitive, retenu que la poursuivante était au bénéfice de titres qui, dans leur ensemble, valaient reconnaissance de dette pour les montants objets de la poursuite, que la poursuivie ne rendait pas vraisemblable sa libération, de sorte que les conditions pour le prononcé de la mainlevée provisoire étaient réunies; il n'a pas exposé les raisons qui l'ont conduit à fixer la date du départ des intérêts moratoires, et rappelé pour le surplus que les frais de la poursuite suivaient le sort de celle-ci.

- B.** Par acte du 29 octobre 2020, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre le jugement précité, concluant à l'annulation de celui-ci, cela fait au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, subsidiairement au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, à concurrence de trois fois 14'514 fr. 25 avec intérêts à 5% dès les 1<sup>er</sup> février, 1<sup>er</sup> mars et 1<sup>er</sup> avril 2020 respectivement, et à la condamnation de la banque au paiement des frais du commandement de payer par 103 fr. 30, plus subsidiairement au prononcé de la mainlevée provisoire pour les montants susénoncés et à la condamnation au paiement des frais du commandement de payer, avec suite de frais et dépens.

C\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

Par avis du 11 décembre 2020, elles ont été informées de ce que la cause était gardée juger.

- C.** Il résulte de la procédure de première instance les faits pertinents suivants :
- a.** Les parties sont liées par des contrats de bail portant sur divers locaux situés au rez-de-chaussée, au sixième, et au septième étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ [no] route 2\_\_\_\_\_ à Genève. Il était notamment stipulé que le loyer était versé par mois et d'avance.

**b.** Le 25 juin 2013, dans le cadre de la procédure C/3\_\_\_\_\_/2013 dont connaissait la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les parties ont conclu un accord, que la Commission les a condamnées en tant que de besoin à respecter et exécuter. Aux termes de cet accord, notamment, les loyers annuels étaient fixés dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013 à 397'020 fr. pour les locaux du septième étage, à 213'768 fr. pour les locaux du sixième étage et à 93'900 fr. pour les locaux du rez-de-chaussée susmentionnés.

**c.** Le 24 avril 2020, l'Office des poursuites, à la requête de A\_\_\_\_\_, a fait notifier à C\_\_\_\_\_ SA un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, portant sur 1'933 fr. 50, 4'401 fr. 50, 8'179 fr. 25, 1'933 fr. 50, 4'401 fr. 50, 8'179 fr. 25, 1'933 fr. 50, 4'401 fr. 50, 8'179 fr. 25, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2020 pour les trois premières sommes, dès le 1<sup>er</sup> mars 2020 pour les trois suivantes, et dès le 1<sup>er</sup> avril 2020 pour les trois dernières, représentant respectivement la part impayée du loyer s'agissant des baux des bureaux du rez-de-chaussée, du sixième étage et du septième étage pour les mois de février à avril 2020.

La poursuivie a formé opposition.

**d.** Le 18 juin 2020, A\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une requête en mainlevée définitive, subsidiairement provisoire, de l'opposition formée au commandement de payer précité, ainsi qu'en paiement de 103 fr., avec suite de frais et dépens.

Elle a produit notamment, outre le procès-verbal de la Commission de conciliation du 25 juin 2013 et le commandement de payer susmentionné, les baux et avenants conclus entre les parties, ainsi que des avis de baisse de loyer datés de 2016 pour les divers locaux (fixés à 392'604 fr. par an pour les locaux du septième étage, à 211'272 fr. par an pour les locaux du sixième étage et à 92'808 fr. par an pour les locaux du rez-de-chaussée).

A l'audience du Tribunal du 9 octobre 2020, C\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet de la demande.

Elle a fait valoir qu'elle avait formé des actions en libération de dettes après le prononcé de "plusieurs mainlevées" dirigées contre elle par A\_\_\_\_\_, et que ces procédures étaient suspendues jusqu'à droit jugé par le Tribunal des baux et loyers dans une cause qu'elle avait introduite, en diminution de loyer et remboursement du trop-perçu de loyer.

A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions, motif pris de l'existence d'un titre au sens de l'art. 80 LP, constitué par la transaction judiciaire de 2013.

C\_\_\_\_\_ SA a réfuté l'existence d'un titre de mainlevée définitive, soutenant que l'accord de 2013 ne portait que sur une adaptation de loyer à l'ISPC, ce qui, selon

la jurisprudence, ne faisait pas obstacle à une nouvelle adaptation du loyer, et qu'en l'occurrence le litige portait sur le contrat et ses avenants et non sur la transaction.

Elle a produit des pièces, dont les requêtes qu'elle a déposées au Tribunal des baux et loyers le 7 janvier 2013 et le 21 juin 2019 (C/4\_\_\_\_\_/2018) ainsi qu'un arrêt de la Chambre des baux et loyers ACJC/1356/2020 du 28 septembre 2020 rendu dans la procédure C/5\_\_\_\_\_/2019, rejetant le recours formé contre la suspension de la cause ordonnée par le Tribunal des baux et loyers (lequel prend en considération notamment en fait que la banque retient 25% des loyers depuis décembre 2018, soit mensuellement 14'514 fr. 25 pour les objets loués aux septième et sixième étages ainsi qu'au rez-de-chaussée).

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. **1.1** S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. b 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 recevable, à l'exception de la conclusion qui a trait aux frais du commandement de payer, point sur lequel la recourante ne développe aucune critique de la décision du premier juge.

**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 griefs formulés et motivés par la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307).

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

2. La recourante reproche d'abord au Tribunal d'avoir dressé un état de fait incomplet, en omettant de faire figurer dans le jugement attaqué, le contenu de la transaction du 25 juin 2013, tel qu'elle l'avait allégué.

Ce grief étant fondé, ledit contenu a été intégré à la partie en fait dressée ci-avant.

- 3.** La recourante reproche ensuite au premier juge d'avoir violé son droit d'être entendue en ne consacrant aucune motivation à ses conclusions principales, ainsi que d'avoir violé l'art. 80 LP en ne donnant pas droit à celles-ci.

**3.1** Est déduit du droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst le devoir pour le juge de motiver sa décision. Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_579/2017 du 13 septembre 2017 consid. 2.1).

En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (MAZAN, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 7 ad art. 256 CPC).

Contrevenant au droit d'être entendu, une motivation insuffisante constitue une violation du droit, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, in CPC, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 18 ad art. 239).

**3.2** Le juge n'est pas lié par le type de mainlevée requis : il peut accorder la mainlevée provisoire même lorsque la mainlevée définitive a été requise et inversement, sous réserve du droit d'être entendu de la partie adverse qui doit pouvoir faire valoir ses exceptions en fonction du type de mainlevée prononcée (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, ad art. 84 LP, n. 64).

**3.3** Aux termes de l'art. 80 al. 1 LP, le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition.

Saisi d'une requête de mainlevée définitive à l'appui de laquelle le poursuivant produit un jugement ou une transaction judiciaire, le juge doit notamment vérifier si la créance en poursuite résulte du titre. Il n'a cependant pas à se déterminer sur son existence matérielle ni sur le bien-fondé du titre la constatant (ATF 143 III 564 consid. 4.3.1). Il n'a ni à revoir ni à interpréter le titre qui lui est produit (parmi plusieurs: arrêt du Tribunal fédéral 5A\_416/2019 du 11 octobre 2019 consid. 4.2.1, publié in SJ 2020 I p. 102).

Plus précisément, le juge de la mainlevée ne peut pas interpréter, au sens de l'art. 18 al. 1 CO, une transaction judiciaire. Pour constituer un titre de mainlevée définitive, la transaction judiciaire doit clairement obliger définitivement le débiteur au paiement d'une somme d'argent déterminée. Le juge de la mainlevée doit seulement décider si cette obligation en ressort (ATF 143 III 564 consid. 4.4.4).

Le juge doit vérifier d'office l'identité du poursuivant et du créancier et l'identité du poursuivi et du débiteur désignés dans le titre de mainlevée, ainsi que l'identité de la créance déduite en poursuite et de la dette constatée par jugement (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 13 ad art. 81 LP; arrêt du Tribunal fédéral 5P.174/2005 du 7 octobre 2005 dans la cause).

Le commandement de payer doit contenir les indications prescrites par la loi. A teneur des art. 69 al. 2 ch. 1 et 67 al. 1 ch. 4 LP, il s'agit, entre autres indications, du titre, soit par exemple un jugement ou un contrat, et de la date de la créance ou, à défaut, de la cause de l'obligation, soit la source de l'obligation (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_169/2009 du 3 novembre 2009 consid. 2.1). Si la cause de l'obligation indiquée dans le commandement de payer correspond à celle résultant de la décision à exécuter, la mainlevée doit être accordée même si le commandement de payer ne mentionne pas ce titre de la créance (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 6.2.4; 5A\_8/2016 du 21 juin 2016 consid. 4.2; ABBET/VEUILLET, op. cit., n° 92 ad art. 80 LP).

Le juge doit ordonner la mainlevée définitive de l'opposition, à moins que l'opposant ne prouve par titre que la dette a été éteinte ou qu'il a obtenu un sursis, postérieurement au jugement, ou qu'il ne se prévale de la prescription (art. 81 al. 1 LP). L'extinction peut en effet intervenir non seulement par paiement, remise de dette, compensation ou accomplissement d'une condition résolutoire, mais aussi en vertu de toute autre cause de droit civil. C'est au débiteur qu'il incombe d'établir que la dette est éteinte (ATF 124 III 501 consid. 3b).

**3.4** En l'espèce, le premier juge n'a consacré aucun développement à sa décision, implicite, de rejeter les conclusions principales de la recourante, ce qui constitue une violation du droit d'être entendu. Celle-ci peut être réparée dans la présente procédure de recours.

Il est constant que les parties ont conclu une transaction judiciaire en 2013, qui a fixé le loyer annuel des objets loués, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

L'intimée conteste que cet acte représenterait un titre de mainlevée définitive, au motif, soulevé en première instance, que l'accord n'aurait porté que sur l'indice suisse des prix à la consommation. Dans sa réponse au recours, elle se réfère en

outre à la procédure pendante au Tribunal des baux et loyers, et à des diminutions de loyer consenties postérieurement à la transaction de 2013.

Pareils arguments ne portent pas, car le juge de la mainlevée doit se limiter à vérifier que la transaction judiciaire oblige clairement le débiteur au paiement de sommes d'argent, ce qui est le cas en l'occurrence. La cause de l'obligation énoncée dans le commandement de payer est le contrat de bail liant les parties, ce qui correspond à celle fondant l'obligation de paiement découlant de la transaction judiciaire du 25 juin 2013; peu importe donc que le commandement de payer ne mentionne pas cette dernière.

Partant, la recourante est au bénéfice d'un titre au sens de l'art. 80 LP.

L'intimée ne s'est pas attachée à démontrer que la dette en poursuite - qui ne représente que des fractions de loyer mensuel (correspondant à la somme de 14'514 fr. 25 qu'elle retient mensuellement, selon ce qui résulte de l'arrêt de la Chambre des baux et loyers du 28 septembre 2020 qu'elle a produit) - serait éteinte.

Il s'ensuit que la recourante est fondée à obtenir le prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer pour les créances en capital et intérêt (les loyers étant payables par mois et d'avance) qui y figurent.

La décision attaquée sera dès lors annulée, et il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) dans le sens qui précède.

4. Les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés à 400 fr., quotité non remise en cause et compensée avec l'avance opérée. Ceux de la procédure de recours seront fixés à 600 fr. (art. 48, 61 OELP), correspondant à l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'intimée, qui succombe, supportera ces frais (art. 106 al. 1 CPC). Elle en remboursera la recourante.

Elle versera en outre, au titre des dépens de première instance et de recours, à la recourante 2'000 fr. débours et TVA inclus (art. 84, 88, 89, 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé le 29 octobre 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/12823/2020 rendu le 14 octobre 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11986/2020-8 SML.

**Au fond :**

Annule ce jugement, et statuant à nouveau :

Prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° 1\_\_\_\_\_.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires de première instance et de recours à 1'000 fr. compensés avec les avances opérées, acquises à l'ETAT DE GENEVE.

Les met à la charge de C\_\_\_\_\_ SA.

Condamne C\_\_\_\_\_ SA à verser 1'000 fr. à A\_\_\_\_\_.

Condamne C\_\_\_\_\_ SA à verser à A\_\_\_\_\_ 2'000 fr. à titre de dépens.

**Siégeant :**

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

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA



Indication des voies de recours :

*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 supérieure ou égale à 30'000 fr.*