REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13632/2021 **ACJC/703/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 18 MAI 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o B_____, _____[GE], recourant contre un jugement rendu par la 14ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 novembre 2021, comparant par Me Dimitri IAFAEV, avocat, Rappard Romanetti, Iafaev & Avocats, boulevard des Philosophes 11, 1205 Genève, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____[GE], intimé, comparant par Me Elisabeth BERNARD, avocate, EBAvocat, place des Aviateurs 5, 1228 Plan-les-Ouates, en l'Étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 mai 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/14912/2021 du 25 novembre 2021, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (chiffre 1 du dispositif), prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 2_____ (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance effectuée par C_____, mis à la charge de A_____, condamné à les verser au précité qui en avait fait l'avance (ch. 3 et 4) et condamné A_____ à verser à C_____ 900 fr. à titre de dépens (ch. 5).

En substance, le Tribunal a admis à la procédure les écritures de A_____, dans la mesure où C_____ ne s'y opposait pas. Il a ensuite considéré que le contrat portant sur la cession, moyennant un fermage, d'un bien productif, valait titre à la mainlevée pour les fermages convenus. La notion de loyer abusif ne pouvait résulter de la seule différence entre le loyer principal de locaux vides et le montant du fermage ni être invoquée de manière efficace pour la première fois dans le cadre d'une procédure de mainlevée. Les défauts allégués de l'arcade affermée ne résultaient pas des pièces produites. Le débiteur n'avait ainsi fait valoir aucun moyen libératoire susceptible de faire échec au prononcé de la mainlevée.

B. **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 10 décembre 2021, A_____ forme recours contre ce jugement, qu'il a reçu le 30 novembre 2021, sollicitant son annulation et, cela fait, concluant au rejet des requêtes de mainlevée provisoire formées par "A_____" (recte: C_____) dans le cadre des poursuites n° 1_____ et 2_____, sous suite de frais et dépens.

Il produit des pièces nouvelles.

b. Par arrêt présidentiel ACJC/1681/2021 du 17 décembre 2021, la Cour a rejeté la requête de A_____ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement entrepris et dit qu'il serait statué sur les frais liés à la décision dans l'arrêt rendu sur le fond.

c. Par mémoire réponse du 23 décembre 2021, C_____ conclut au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

d. Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 21 janvier 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits suivants ressortent du dossier soumis au Tribunal.

a. Le 26 septembre 2013, les parties ont conclu un contrat de gérance portant sur une arcade sise au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 3_____ à Genève, destinée à l'exploitation d'un salon de coiffure.

Le contrat a été conclu pour une durée de 60 mois, du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2018. Le fermage mensuel a été fixé à 3'000 fr., incluant le loyer de l'arcade, puis ramené à 2'950 fr. courant 2017, selon les allégations de C_____.

S'agissant de l'entretien et des réparations de l'objet du bail, il était prévu que ces dernières incombaient au bailleur si celles effectuées sur le bâtiment excédaient la somme de 1'000 fr. et celles sur les objets inventoriés dépassaient 30 % de la valeur courante selon l'inventaire.

b. Par courrier recommandé du 21 août 2020, C_____ a mis A_____ en demeure de payer la somme de 9'987 fr. 50, due à titre d'arriérés de loyer de décembre 2019 à avril 2020, ainsi que pour le mois d'août 2020, sous menace de résiliation conformément à l'art. 282 al. 1 et 2 CO.

c. Par courrier recommandé du 9 septembre 2020, A_____ a contesté devoir le montant réclamé. Le fermage du 16 mars au 8 juin 2021 n'était pas dû, le salon de coiffure ayant été fermé en application de l'ordonnance COVID-19. Le montant du fermage de 3'000 fr. était abusif et nul, car considérablement plus élevé que le loyer payé par C_____ pour l'arcade. Compte tenu des défauts affectant la chose louée, une réduction de 50 % du loyer aurait dû être consentie depuis deux ans, représentant un montant de 36'000 fr., invoqué en compensation.

d. C_____ a répondu le 25 septembre 2020 qu'il appartenait à A_____ de solliciter cas échéant la prise en charge du loyer durant la fermeture liée au COVID-19 auprès de l'État de Genève notamment, ce qui n'avait pas été fait. La notification du loyer sur formule officielle n'était pas nécessaire, s'agissant d'un contrat de bail à ferme non agricole. Les loyers auraient dû être consignés et non la compensation invoquée, pour éviter un retard dans le paiement du loyer. L'existence de défauts dont la réparation aurait incombé au bailleur était contestée. Le montant réclamé était dû. S'y ajoutait la redevance du mois de septembre 2020 qui était échue.

e. Considérant que le montant réclamé n'avait pas été payé dans le délai imparti, C_____ a résilié le contrat pour le 31 décembre 2020 par avis officiel du 3 novembre 2020.

f. Le 3 février 2021, un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur le solde du fermage des mois de décembre 2019, janvier, février, mars, avril et août 2020, pour un montant total de 9'987 fr. 50 a été notifié à A_____, à la requête de C_____.

Opposition totale y a été formée.

g. Par courrier recommandé du 3 mars 2021, C_____ a mis A_____ en demeure de lui verser la somme de 11'800 fr. dans un délai de 10 jours dès réception, correspondant aux loyers de septembre à décembre 2020.

h. A_____ a contesté les montants réclamés dans un courrier du 31 mars 2021, invoquant la compensation avec sa créance résultant du caractère abusif du fermage et de l'existence de défauts graves dans l'entretien des locaux.

i. Le 1er juin 2021, un commandement de payer, poursuite n° 2_____, portant sur les fermages des mois de septembre à décembre 2020, pour un montant total de 11'800 fr. a été notifié à A_____, à la requête de C_____.

Opposition totale y a été formée.

j. Par requête au Tribunal du 6 juillet 2021, C_____ a sollicité le prononcé de la mainlevée provisoire des oppositions formées par A_____ aux commandements de payer précités, sous suite de frais et dépens.

k. Le 5 novembre 2021, A_____ a déposé au Tribunal une détermination sur la requête en mainlevée provisoire, dont une copie a été envoyée au conseil de C_____, ainsi que des pièces. Il faisait valoir le caractère abusif du loyer et l'existence de défauts fondant une créance opposée en compensation.

l. Lors de l'audience devant le Tribunal du 8 novembre 2021, C_____ a persisté dans sa requête et ne s'est pas opposé au dépôt des écritures et pièces qu'il avait reçues en copie. Il a exposé qu'aucun défaut de la chose louée n'avait jamais été invoqué avant la mise en demeure.

A_____ s'est opposé à la requête. Il a soutenu que la question de loyer abusif se posait, dans la mesure où il ignorait le montant du loyer principal. Les défauts avaient été allégués en temps utile, même si c'était en réponse aux demandes de paiement. Ces défauts étaient rendus suffisamment vraisemblables par les photographies produites. Ils étaient avant tout esthétiques mais entraînaient une perte de clientèle.

Il a déposé des pièces, soit des photographies non datées de l'arcade louée, et trois déclarations écrites de clientes du salon se plaignant notamment de la vétusté des locaux et des installations.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue l'audience.

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.

En l'espèce, interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi, le recours est 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 griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n° 2307).

1.3 Le recours étant instruit en procédure sommaire, la preuve des faits allégués devant être apportée par titres (art. 254 CPC). Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 let. a *a contrario* et art. 58 al. 1 CPC).

2. Les pièces nouvelles produites par le recourant sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

3. Le recourant fait grief au Tribunal de n'avoir pas retenu qu'il avait rendu vraisemblable l'existence de défauts de l'arcade, justifiant une réduction de loyer de 50% et fondant une créance opposée en compensation. Le loyer était abusif. Il existait donc un doute sur sa validité, et celui-ci n'était pas déterminable, de sorte que le contrat de gérance ne valait pas reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP.

3.1.1 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).

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 - ou son représentant (ATF 130 III 87 consid. 3.1) -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2).

Le juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le créancier poursuivant, sa nature formelle, et non pas la validité de la prétention

déduite en poursuite. Le but de la procédure n'est pas de constater la réalité d'une créance, mais l'existence d'un titre exécutoire (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les références).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi si les conditions d'exigibilité de la dette sont établies, ce qui implique notamment la preuve par le créancier de l'exécution de sa propre prestation en cas de contrat bilatéral ou synallagmatique, le débiteur devant pour sa part rendre vraisemblable - et non se contenter d'alléguer - une éventuelle exception fondée sur une inexécution ou un défaut d'exécution de la prestation du créancier (arrêts du Tribunal fédéral 5A_1008/2014 du 1er juin 2015 consid. 5.4.3.2; 5A_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2 et les références citées).

Le contrat de bail signé constitue une reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer (art. 257 CO) et des frais accessoires (art. 257a ss CO) dûment convenus et chiffrés (VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, p. 155 et les références citées).

Le contrat de gérance libre doit être considéré comme un contrat de bail à ferme non agricole (ATF 128 III 419).

Le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblables les moyens issus du droit civil et se rapportant à l'engagement pris, objections ou exceptions, ayant trait à la naissance de l'engagement (nullité du contrat, vices du consentement), à l'extinction de l'obligation (paiement, compensation, prescription), à l'inexigibilité de la prestation (*exceptio non adimpleti contractus*) ou à la présence de défauts (art. 82 al. 2 LP; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 785 p. 156, 157 et références citées; KRAUSKOPF, La mainlevée provisoire, quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23, p. 45).

Le juge rejette la requête de mainlevée si le débiteur rend vraisemblables l'existence, le montant et l'exigibilité d'une créance dont il est titulaire à l'encontre du créancier. De simples allégations sont insuffisantes. S'il n'est pas nécessaire que la créance résulte elle-même d'un titre exécutoire, c'est en revanche uniquement par titre au sens de l'art. 177 CPC que le débiteur doit rendre vraisemblable la créance compensante.

Le fait que la créance compensante soit contestée n'implique pas que la compensation soit exclue dans la mainlevée provisoire : si le juge de la mainlevée considère la créance comme vraisemblable malgré sa contestation, il peut refuser la mainlevée provisoire. La vraisemblance est suffisante si le poursuivi a obtenu la mainlevée provisoire pour la contre-créance, alors même qu'une action en libération de dette a été ouverte. La vraisemblance de la contre créance ne peut en revanche résulter du seul dépôt d'une action en justice ou de la seule réquisition de

poursuite (ABBET/VEUILLET, La mainlevée d'opposition, 2017, n. 126 et 127, p. 144 et 145).

3.1.2 Les défauts de la chose louée ne peuvent être invoqués que s'ils justifiaient la réduction de loyer (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO) ou des dommages-intérêts (art. 259a al. 1 let. c et 259e CO). Le poursuivi doit rendre vraisemblable l'existence des défauts, en principe par titre (y compris photographies : art. 177 CPC), ainsi que le montant de sa réclamation. La quotité de la réduction de loyer peut être rendue vraisemblable sur la base des pourcentages établis par la doctrine et la jurisprudence. La mainlevée sera alors prononcée sous déduction de la somme correspondante. Le bailleur poursuivant ne peut en outre reprocher aux locataires de soulever le moyen dans la procédure de mainlevée plutôt que de consigner le loyer ; une telle consignation n'est en effet pas une condition du droit à la réduction (VEUILLET, op. cit., n. 16 ad art. 82 LP).

A teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Constitue ainsi un défaut tout ce qui s'écarte d'un état que la loi qualifie « d'approprié », bien que celle-ci ne définisse pas ce terme. La chose louée est ainsi défectueuse si elle ne présente pas une qualité qui lui a été promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitiment compter (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 256 et références citées). Le caractère approprié doit se déterminer à l'aune de plusieurs critères, notamment le but et l'usage prévu ou convenu de la location, le montant du loyer, l'âge du bâtiment, le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public et le caractère évitable ou non d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT in Commentaire Pratique : Droit du bail à loyer et à ferme [CPrat bail], 2e éd., 2019, n. 10 et 29). Au regard de la notion relative du défaut de la chose louée, celui-ci dépendra essentiellement des circonstances du cas particulier (ATF 135 III consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 3A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

L'usure normale des locaux ne constitue un défaut qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1 et les références citées). Les associations de bailleurs et de locataires ont adopté une tabelle d'amortissement des installations le 1er mars 2007, afin de déterminer quelle est la durée de vie moyenne des diverses installations. Ainsi que l'ont retenu les premiers juges, la durée de vie de l'isolation d'une toiture est estimée entre 25 et 30 ans, celle de fenêtres à double vitrage en bois à 25 ans et celle d'un toit entre 20 et 50 ans (LACHAT, op. cit., p. 270 et Annexe VIII ; ACJC/966/2012 du 29 juin 2012, consid. 4.2.1).

On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504 consid. 5.2). En particulier, il doit signaler le défaut sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 134).

3.1.3 Il résulte de l' art. 253b al. 1 CO que les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs s'appliquent par analogie aux baux à ferme non agricoles.

Selon l'art. 270 al. 1 CO, le locataire qui estime abusif le montant du loyer initial peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose.

3.2.1 En l'espèce, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que le recourant n'avait pas rendu vraisemblable l'existence de défaut affectant les locaux loués. En effet, les photographies produites sont insuffisantes à cet égard, puisque l'état des locaux au moment de la conclusion du contrat ne ressort pas des autres pièces versées à la procédure. Il n'est en conséquence pas possible d'apprécier le cas particulier. Même à admettre que celles-ci révèleraient l'existence de défauts, le recourant n'a pas allégué l'importance de ceux-ci et les frais nécessités pour leur élimination, afin de démontrer qu'il incombait à l'intimé d'y remédier, notamment au regard de ce qui était prévu dans le contrat. La seule allégation que les défauts justifieraient une réduction de 50% est insuffisante. Les déclarations écrites des clientes, toutes générales, et vraisemblablement établies par le recourant, au vu de leur teneur quasi identique, sont également insuffisantes à démontrer l'existence et l'importance de défauts fondant une éventuelle créance en réduction du loyer.

3.2.2 S'agissant du montant du loyer, le recourant n'a pas établi avoir saisi l'autorité de conciliation pour le contester. C'est à bon droit que le Tribunal a considéré qu'il était insuffisant d'affirmer qu'il existait une différence entre le loyer principal de locaux vides et celui de locaux aménagés et affermés pour admettre un loyer abusif. Cette différence et son importance ne reposent de surcroît sur aucune pièce.

3.2.3 Au vu des considérations qui précèdent, le recours sera rejeté.

4. Le recourant, qui succombe, sera condamné aux frais du recours, arrêtés à 600 fr. (y compris la décision sur effet suspensif) (art. 48 et 61 OELP), compensés avec l'avance fournie acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Il sera en outre condamné à verser à l'intimé la somme de 500 fr. (art. 85, 89 et 90 RTFMC) à titre de dépens de recours.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 10 décembre 2021 par A_____ contre le jugement JTPI/14912/2021 rendu le 25 novembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13632/2021-14 SML.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais du recours à 600 fr., les met à la charge de A_____, et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à C_____ la somme de 500 fr. à titre de dépens 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

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.