



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1475/2021

ACJC/1129/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 7 SEPTEMBRE 2021

Entre

A_____ SA, sise _____ [VD], recourante contre un jugement rendu par la 20ème
Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 24 juin 2021, représentée par
B_____, agent d'affaires breveté, _____ [VD],

et

C_____ SA, sise _____ [GE], intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, par plis recommandés du 13 septembre 2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/8453/2021 du 24 juin 2021, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a débouté A_____ SA de ses conclusions en mainlevée provisoire (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance fournie et laissés à la charge de celle-ci (ch. 2 et 3) et dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 4).

En substance, le Tribunal a retenu qu'il n'y avait pas identité entre la partie figurant dans le contrat produit et le créancier poursuivant.

- B. a.** Par acte expédié le 12 juillet 2021 à la Cour de justice, A_____ SA forme recours contre ce jugement, reçu le 30 juin 2021. Elle sollicite son annulation et le prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite ° 1_____, à concurrence de 500 fr., plus intérêts à 7% dès le 1^{er} juin 2020, et de 12'400 fr., plus intérêts à 7% dès le 1^{er} juin 2021, ainsi que la condamnation de C_____ SA au paiement de 1'500 fr. à titre de dépens de première instance et de 1'000 fr. à titre de dépens de recours.

b. Par courrier du 28 juillet 2021, C_____ SA conclut au rejet du recours et à la confirmation du jugement, sous suite de frais.

Elle produit nouvellement un extrait du Registre du commerce et un extrait du Registre foncier du 27 juillet 2021.

c. Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 19 août 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits suivants ressortent du dossier.

a. Le 27 février 2017, D_____ SA, bailleresse, représentée par REGIE E_____, et C_____ SA, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface commerciale, sise 2_____ à F_____ [VD], d'une durée de cinq ans, du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2022, renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné une année à l'avance. Le loyer a été fixé à 2'480 fr., charges comprises.

L'art. 1 des dispositions générales pour habitation, garage et place de parc, faisant partie intégrante du contrat de bail, stipule qu'il est dû de plein droit un intérêt de 7% l'an sur toute prestation échue découlant du bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP.

b. Le 29 octobre 2020, un commandement de payer, poursuite n° 1_____, a été notifié à C_____ SA, à la requête de A_____ SA, portant sur les sommes de 500 fr., plus intérêts à 7% dès le 1^{er} juin 2020, de 12'400 fr, plus intérêts à 7% dès

le 1^{er} juin 2020 et de 1'200 fr., alléguées dues à titre de "loyers impayés des mois de juin et juillet 2020 pour une place de parc sise 3_____ [VD], à raison de Fr. 250.-/mois, de loyers impayés juin à oct. 20 p. local commercial 2_____ [VD], fr. 2'480.- mois et frais d'intervention selon art. 106 CO".

Opposition totale y a été formée.

c. Selon l'extrait du Registre foncier Bien-Fonds F_____ / 4_____, du 21 janvier 2021, A_____ SA est propriétaire de l'immeuble sis 2_____ [VD] à F_____. Sous la rubrique "Mentions" il est notamment indiqué "06.06.2017, Transfert soumis à autorisation, contrôle des loyers".

d. Selon un autre extrait du Registre foncier Bien-fonds F_____ / 4_____, A_____ SA est propriétaire du bâtiment sis 2_____ à F_____ [VD], acquis le 17 décembre 2019.

e. Par requête expédiée au Tribunal le 21 janvier 2021, A_____ SA a requis la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 500 fr. et 12'400 fr., avec intérêts à 7% dès le 1^{er} juin 2020, sous suite de frais et dépens.

Elle a produit à l'appui de sa requête le commandement de payer, l'extrait du Registre foncier et la copie du contrat de bail, y compris les dispositions générales, susmentionnés. Elle n'a pas allégué de faits.

f. Le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience le 18 juin 2021.

g. Par courrier du 10 juin 2021 au Tribunal, C_____ SA a allégué que le bail conclu avec D_____ SA avait été résilié par la REGIE E_____ pour le 30 avril 2020 et qu'elle n'était plus redevable du loyer dès cette date.

Etaient annexés à son courrier:

- Deux attestations de personnes ayant assisté à une conversation téléphonique le 8 mai 2020, entre D_____ SA, soit pour elle G_____, et H_____, gérante d'immeuble auprès de la REGIE E_____, lors de laquelle la seconde aurait confirmé au premier qu'il serait libéré du paiement des loyers au 30 avril 2020, pour autant que les locaux soient vidés et remis en l'état d'origine, sans délai;
- Un échange de courriels, entre les 13 et 15 mai 2020, avec H_____, dont il ressort que, "dans le cadre de la résiliation du bail", l'état des lieux de sortie, initialement prévu le 15 mai 2020, avait été reporté au 25 mai 2020 et que l'état des lieux et la restitution des locaux avaient finalement eu lieu le 25 mai 2020;

- Un courrier de C_____ SA à la REGIE E_____, du 25 mai 2020, dans lequel celle-ci fait valoir un grave préjudice du fait de la gestion du bail par H_____, laquelle aurait consenti à la libérer du paiement des loyers pour autant qu'elle libère les locaux et les remette en état sans délai;
- Un courrier de la REGIE E_____ du 10 juin 2020, contestant les reproches formulés dans la lettre du 25 mai 2020 et assurant qu'elle mettait tout en œuvre afin de relouer "les deux objets" au plus vite.
- Des courriers de C_____ SA des 15 et 17 juin et 14 juillet 2020, aux termes desquels celle-ci campait sur sa position, s'estimant libérée du paiement du loyer au 30 avril 2020, conformément aux assurances données par H_____.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 18 juin 2021, A_____ SA n'était ni présente ni représentée.

C_____ SA a déclaré que le contrat avait été résilié au 30 avril 2020.

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).

1.2 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 (art. 142 al. 1 et 3 CPC), pour les décisions prises en procédure sommaire.

En l'espèce, le recours répond à ces exigences, de sorte qu'il est recevable.

1.3 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.

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

- 2.** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Les extraits du Registre du commerce et du Registre foncier produits par l'intimée sont recevables, car ils attestent de faits notoires (art. 151 CPC).

-
- 3.** La recourante fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'il n'y avait pas identité entre elle et la bailleuse figurant dans le contrat de bail valant titre de mainlevée, alors qu'il ressortait du Registre du foncier qu'elle avait acquis l'immeuble et, partant, succédé dans les droits et obligations de celle-ci.

3.1.1 Selon l'art. 82 al. 1 LP, 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.

Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Dans la procédure de mainlevée provisoire, le débiteur n'a pas à apporter la preuve absolue (stricte) de ses moyens libératoires, mais doit seulement les rendre vraisemblables. Le juge n'a pas donc à être persuadé de l'existence des faits allégués ; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour décider si un état de fait est vraisemblable ou non. Plus la reconnaissance de dette est claire plus la vraisemblance de la libération doit être accrue. C'est en principe par titres (art. 254 al. 1 CPC) que le débiteur doit rendre sa libération vraisemblable (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 107 et 109 ad art. 82 LP).

3.1.2 Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi ou son représentant, 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).

3.1.3 Le bail résilié ne vaut plus titre de mainlevée pour les créances postérieures à l'expiration du contrat (...). En cas de restitution anticipée de la chose louée par le locataire sans présentation d'un nouveau locataire qui satisfasse aux exigences posées par l'art. 264 al. 1 CO, le contrat de bail reste un titre de mainlevée provisoire (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 163 ad art. 82 LP).

D'un commun accord, le bailleur et le locataire peuvent décider de mettre fin au bail, qu'il soit d'une durée déterminée ou de durée indéterminée. La fin consensuelle du bail peut intervenir pour n'importe quelle date. L'accord par lequel les parties mettent fin au contrat n'est soumis à aucune forme particulière. On applique par analogie l'art. 115 CO, relatif à la remise de dette. L'accord peut être passé oralement, même lorsque les parties avaient conclu un bail écrit (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 788 et 789).

3.1.4 La remise de dette (art. 115 CO) peut résulter d'un acte exprès mais également d'une offre et de son acceptation par des actes concluants ou par le silence, considérés selon le principe de la confiance (art. 1 al. 2 et art. 6 CO). Le

juge de la mainlevée ne doit toutefois admettre qu'avec retenue l'existence d'une volonté de remettre par actes concluants de la part du créancier. La renonciation du créancier à sa créance ne peut être admise que si son attitude, interprétée à la lumière de la théorie de la confiance, révèle une volonté manifeste de renoncer dans le cas particulier définitivement à tout ou partie de la créance (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 130 ad art. 82 LP).

3.1.5 Le juge de la mainlevée n'a pas à revoir ou à interpréter le titre qui lui est produit (art. 18 CO); il ne lui appartient pas non plus de trancher de délicates questions de droit matériel ou pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important, la décision sur de telles questions étant réservée au juge du fond (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 106 ad art. 84).

3.1.6 Si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes et d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 261 al. 1 CO).

3.2 En l'occurrence, le contrat de bail relatif à la place de parking n'a pas été produit par la recourante, de sorte que la mainlevée ne saurait être accordée pour le montant de 500 fr. correspondant aux loyers y relatifs.

L'intimée a rendu vraisemblable, notamment par la production de l'échange de courriels entre les parties, que le bail des locaux commerciaux avait été résilié. Savoir à quelle date dite résiliation est intervenue et si les parties étaient parvenues à un accord sur les montants éventuels dus par l'intimée postérieurement à cette date excède la compétence du juge de la mainlevée et relève du juge du fond qui devra déterminer, par voie d'interprétation, la volonté des parties à cet égard. Pour ces motifs également, la mainlevée provisoire ne pouvait être accordée.

Ainsi, même à admettre que la recourante aurait succédé à D_____ SA en qualité de baillesse, suite à l'acquisition de l'immeuble sis 2_____ à F_____, comme cela ressort du Registre foncier, la mainlevée provisoire n'avait pas à être prononcée.

Le recours sera rejeté.

- 4.** La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais du recours, arrêtés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP), et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens à l'intimée qui comparaît en personne, n'en a pas sollicité et n'a pas justifié de démarches en permettant l'octroi (art. 95 al. 3 let. c CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 22 juillet 2021 par A_____ SA contre le jugement JTPI/8453/2021 rendu le 24 juin 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1475/2021-20 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_____ SA et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Dit qu'il n'est pas alloué 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.