REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17223/2022 **ACJC/539/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 24 AVRIL 2023

Entre

A_____ SA, sise _____, recourante contre un jugement rendu par la 1ère Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 décembre 2022, comparant en personne,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, représentée par C_____ [société], _____, auprès de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 avril 2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/15310/2022 du 12 décembre 2022, reçu par A_____ SA le 11 janvier 2023, le Tribunal de première instance (ci-après le Tribunal), 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), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., qu'il a compensés avec l'avance effectuée par B_____ (ch. 2) et mis à la charge de A_____ SA, condamné cette dernière à verser 400 fr. à B_____ (ch. 3), et dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 4).

Le Tribunal a considéré qu'il ne pouvait se substituer à A_____ SA pour "*tenter de faire valoir à sa place des moyens de défense cohérents*". En effet, A_____ SA n'avait pas été en mesure d'indiquer que les versements dont elle se prévalait avaient pour objet les loyers réclamés, et non le paiement des loyers courants, comme le soutenait B_____. A_____ SA n'avait par conséquent fait valoir aucun moyen libératoire susceptible de faire échec au prononcé de la mainlevée.

B. **a.** Par acte expédié le 18 janvier 2023 à la Cour de justice, A_____ SA forme recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Elle produit des pièces nouvelles.

b. Par réponse du 6 février 2023, B_____ a conclu au rejet du recours ("*annulation du recours*").

Elle produit des pièces nouvelles.

c. A_____ SA n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 3 mars 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. A_____ SA, inscrite au Registre du commerce genevois, a notamment pour but le commerce de machines et _____ et _____, _____ et _____, _____, _____, le recyclage de matériaux et _____, _____, _____, _____ et _____, ainsi que _____ et _____ en relation directe ou indirecte avec son but social.

b. Le 21 juin 2019, B_____ (en qualité de bailleresse) et A_____ SA (en qualité de locataire) ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial de 340 m^2 et trois places de parking extérieur dans l'immeuble sis rue 2_____ no. _____, à D_____ [GE], avec effet dès le 1er juillet 2019.

La durée du bail était de cinq ans, soit jusqu'au 30 juin 2024, renouvelable tacitement.

Le loyer convenu était de 90'000 fr. par année (soit 7'500 fr. par mois). Il devait être versé le premier de chaque mois pour le mois en cours.

c. Le 26 septembre 2019, les parties ont signé un second contrat de bail à loyer portant sur un dépôt de 118 m^2 et deux places de parking extérieur dans l'immeuble sis rue 2_____ no. _____, avec effet dès le 1er octobre 2019.

La durée du bail était de cinq ans, soit jusqu'au 30 septembre 2024, renouvelable tacitement.

Le loyer convenu était de 19'200 fr. par année (soit 1'600 fr. par mois). Il devait être versé le premier de chaque mois pour le mois en cours.

d. Selon le document établi par la bailleresse intitulé "*Contrôle des loyers du no. _____ Ch. 2_____*" concernant la locataire, A_____ SA accusait, au 30 avril 2022, un arriéré de loyers pour le local commercial de 37'500 fr. (correspondant à cinq mois de loyers, soit les mois de septembre à décembre 2021 et le mois de février 2022) et un arriéré de loyers pour le dépôt de 3'200 fr. (correspondant à deux mois de loyers, soit les mois de novembre 2021 et de mars 2022).

Dans ce document, qui distingue les deux contrats de bail, figurent les mensualités dues, leur échéance et la date du paiement effectué par la locataire.

Le tableau tient compte notamment de la libération le 5 février 2021 de garanties de loyer pour des montants de 22'500 fr. et de 4'800 fr., portés en déduction des loyers des mois de novembre 2020 à janvier 2021, ainsi que des paiements établis par pièces par A_____ SA effectués avant le 30 avril 2022 (cf. *infra* let. h.), notamment ceux du 15 novembre 2021, affectés aux loyers du dépôt de septembre et octobre 2021.

A teneur des relevés de compte de la bailleresse, couvrant la période du 1er août 2021 au 28 février 2022, A_____ SA s'est acquittée des loyers pour le local commercial des mois d'août 2021 (7'500 fr. le 5 août 2021), de janvier 2022 (7'500 fr. le 3 janvier 2022) et de mars 2022 (7'500 fr. le 28 février 2022) et des loyers pour le dépôt des mois d'août 2021 (1'600 fr. le 2 août 2021), septembre 2021 (1'600 fr. le 15 novembre 2021), octobre 2021 (1'600 fr.), décembre 2021 et janvier 2022 (3'200 fr. le 13 décembre 2021) et février 2022 (1'600 fr. le 28 février 2022 mais le versement précise qu'il a pour objet le loyer du mois de mars).

f. Le 20 juin 2022, sur réquisition de B_____ formée en décembre 2021, l'Office cantonal des poursuites a notifié à A_____ SA un commandement de payer, poursuite n° 1_____, pour les sommes de 22'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er octobre 2021, correspondant aux "*loyers impayés de l'atelier dépôt depuis le*

1er octobre 2021", et de 1'600 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er décembre 2021, correspondant au "*loyer impayé du dépôt depuis le 1er décembre 2021*".

La poursuivie y a formé opposition.

g. Le 2 septembre 2022, B_____ a saisi le Tribunal d'une requête de mainlevée provisoire de cette opposition.

Elle a invoqué, comme titres de mainlevée, les contrats de bail signés entre les parties. Elle a notamment produit à l'appui de sa requête le "*contrôle des loyers*" précité et un relevé de son compte bancaire du 1er août 2021 au 28 février 2022, énonçant les versements opérés par A_____ SA.

h. À l'audience du Tribunal du 12 décembre 2022, A_____ SA a produit des pièces, qui prouveraient, selon elle, que les montants réclamés auraient été acquittés puisque ces paiements "*port[ai]ent sur le courant et les arriérés*".

Lesdites pièces concernent des versements, inscrits sous la catégorie "*Loyer/intérêts hypothécaires*", de montants de 7'500 fr. effectués entre janvier et juin 2022 (un versement le 3 janvier, le 28 février, le 25 mars, le 2 mai et le 7 juin 2022), de montants de 1'600 fr. effectués entre novembre 2021 et février 2022 (deux versements de 1'600 fr. chacun le 15 novembre 2021, un versement de 1'600 fr. le 28 février, le 25 mars et le 2 mai 2022), et d'un montant de 3'200 fr. effectué le 13 décembre 2021.

Lors de l'audience, B_____ a fait remarquer que les versements dont se prévalait A_____ SA ne pouvaient porter sur les montants réclamés dans le cadre de la poursuite n° 1_____ puisqu'ils étaient postérieurs à celle-ci. Seuls les versements effectués le 15 novembre 2021 étaient antérieurs mais ceux-ci avaient "*d'ores et déjà [été] déduits*".

A_____ SA n'a pas été en mesure d'indiquer quels paiements "*venaient précisément en déduction des arriérés*".

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

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

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise, le recours est recevable.

1.3 La procédure de mainlevée d'opposition est soumise à la maxime des débats (art. 55 CPC, art. 255 CPC *a contrario*; arrêt du Tribunal fédéral 5A_734/2018 du 4 décembre 2018 consid. 4.3.5 et les références) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC).

1.4 En matière de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables selon l'art. 326 al. 1 CPC.

Les pièces nouvelles déposées par les parties devant la Cour sont donc irrecevables.

1.5 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).

2. La recourante fait grief au premier juge d'avoir prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition qu'elle a formée.

2.1 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).

Le contrat de bail vaut reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer (ABBET/ VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 160 ad art. 82 LP).

Lorsque la poursuite tend au recouvrement de prestations périodiques (tels que les loyers), la réquisition de poursuite doit indiquer avec précision les périodes pour lesquelles ces prestations sont réclamées. Même si elles dérivent d'une même cause juridique, elles ne sont pas moins des créances distinctes, soumises à leur propre sort. Cette exigence répond à un besoin de clarté et d'information du poursuivi quant à la prétention alléguée afin de lui permettre de prendre position. Le poursuivi ne doit pas être contraint de former opposition pour obtenir, dans une procédure de mainlevée subséquente ou un procès en reconnaissance de dette, les renseignements sur la créance qui lui est réclamée (ATF 141 III 173 consid. 2.2.2; 121 III 18 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_970/2019 du 3 décembre 2020 consid. 4.2).

La procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces (*Urkundenprozess*), dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge de la mainlevée provisoire examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle - et non la validité de la créance - et lui attribue force exécutoire si

le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 145 III 160 consid. 5.1 et la référence). Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, 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 142 III 720 consid. 4.1 et la référence).

Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette. Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ces moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC; ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 et les références citées).

2.2 En l'espèce, il est constant que les parties sont liées par des contrats de bail, à teneur desquels la recourante s'est engagée à payer des loyers de 7'500 fr. par mois pour le local commercial et de 1'600 fr. par mois pour le dépôt.

Le commandement de payer notifié à la recourante mentionne les montants réclamés pour chaque contrat de bail avec la date depuis laquelle les loyers sont dus, y compris les intérêts. Il est manifeste que les montants réclamés concernent les loyers impayés des mois d'octobre à décembre 2021 s'agissant du local commercial (soit 7'500 fr. x 3), et du mois de novembre 2021 (1'600 fr. x 1) s'agissant du dépôt.

La recourante a produit des documents attestant de virements effectués au bénéfice de l'intimée. Devant le premier juge, elle n'a pas été en mesure d'indiquer si les paiements dont elle se prévalait avaient pour objet des arriérés de loyer ou des loyers courants. Devant la Cour, elle se contente de soutenir que les montants réclamés ne tiendraient pas compte des versements effectués et de la libération des garanties de loyers, sans fournir davantage d'explications. Elle soutient par ailleurs qu'il existerait bien des retards de paiements mais que ceux-ci seraient postérieurs à la réquisition de poursuite à l'origine de la poursuite n° 1_____, sans préciser les mensualités qui demeureraient impayées.

En tout état, les pièces produites en première instance par la recourante concernent des paiements postérieurs à la réquisition de poursuite, exception faite de deux versements de 1'600 fr. effectués le 15 novembre 2021. Ces titres ne permettent pas de retenir, même sous l'angle de la vraisemblance, que les loyers réclamés par l'intimée auraient été acquittés. Les pièces fournies ne comportent en effet aucune indication quant au mois de loyer visé. Lesdits paiements ont de plus été effectués sur la base d'un paiement par mois – exception faite des versements des 15 novembre et 13 décembre 2021, ce qui corrobore la version de l'intimée, soit qu'il s'agit du versement mensuel des loyers courants. La recourante n'a pour le

surplus pas remis en cause les informations figurant dans le document "*contrôle des loyers*" fourni par l'intimée, lequel tient compte de tous les paiements effectués par elle jusqu'au 30 avril 2022, y compris les paiements du 15 novembre 2021, de la libération des garanties de loyer et indique les mensualités demeurées impayées.

Dans la mesure où la recourante n'a pas rendu sa libération immédiatement vraisemblable, c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé la mainlevée provisoire.

Infondé, le recours sera dès lors rejeté.

3. La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires, arrêtés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP), compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de recours, l'intimée n'y ayant pas conclu et, en tout état, n'étant pas représentée par un mandataire professionnel et ne faisant pas état de circonstances particulières (art. 95 al. 3 et 68 al. 2 let. c CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 18 janvier 2023 par A_____ SA contre le jugement JTPI/15310/2022 rendu le 12 décembre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17223/2022-1 SML.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à 600 fr., compensés avec l'avance fournie par A_____ SA, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de celle-ci.

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.