REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17710/2020 **ACJC/302/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 9 MARS 2021

Entre

Madame A_____, c/o M. B_____, _____, Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 4 janvier 2021, comparant par Me Dov Gabbaï, avocat, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ [GE], intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.03.2021.

EN FAIT

A. Par jugement du 4 janvier 2021, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 2'250 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er avril 2020 (ch. 1), arrêté les frais judiciaires à 200 fr., compensés avec l'avance fournie par C_____, et mis à la charge de A_____, condamnée à les rembourser au précité (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

Le Tribunal a retenu que le contrat de bail produit valait titre de mainlevée à concurrence du loyer de 1'450 fr. par mois, que deux mois restaient dus, soit 2'900 fr., dont à déduire 750 fr. évoqués comme déduction par C_____.

B. Par acte du 14 janvier 2021 à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait au rejet de la requête de mainlevée, avec suite de frais et dépens.

Elle a déposé une pièce nouvelle.

C_____ a fait parvenir à la Cour une détermination tardive dont il résulte qu'il entend obtenir le rejet du recours.

Par avis du 16 février 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier de première instance :

a. Les 1er et 12 mai 2019, C_____, locataire principal, et A_____, sous-locataire, ont conclu un contrat de sous-location d'un appartement de trois pièces situé 2_____ à Genève, d'une durée déterminée allant du 15 avril 2019 (ou 15 mai 2019) au 14 avril 2020 (ou 14 mai 2020), moyennant un loyer de 1'450 fr. par mois. Une caution de 1'450 fr. a été stipulée.

b. Le 26 mai 2020, à la requête de C_____, l'Office des poursuites a établi à l'adresse de A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur 4'250 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er mars 2020. La cause de l'obligation était libellée ainsi : "Contrat de location déterminé signé le 15.05.2019; loyers et charges de mars/avril/mai".

Opposition y a été formée.

c. Le 4 septembre 2020, C_____ a saisi le Tribunal d'une demande de mainlevée provisoire de l'opposition, dirigée contre A_____, à concurrence de 2'900 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er mars 2020.

Il a produit, outre le commandement de payer précité, le contrat de sous-location des 1er et 12 mai 2019, et un extrait de compte du 1er décembre 2019 au 2 septembre 2020 faisant état de trois versements de 1'450 fr. en sa faveur effectués par A_____ en date des 31 décembre 2019, 31 janvier et 4 mai 2020.

d. A l'audience du Tribunal du 11 décembre 2020, C_____ a persisté dans ses conclusions. Il a relevé qu'il était créancier de trois mensualités de 1'450 fr. "moins 725 fr. qu'il [sic] me réclame".

A_____ n'a pas pris de conclusions expresses. Elle a déclaré qu'elle avait quitté les locaux loués le 15 juin 2020, sans payer "le mois de juin car c'était couvert par l'argent de la caution", que deux mois de loyer étaient "couverts par les CHF 3'000.- […] payés pour des meubles […] pas gardés" que C_____ avait été d'accord de racheter pour 1'500 fr., ce qui lui avait fait pressentir une "arnaque" la conduisant à ne pas payer les mois de mars et avril 2020.

Elle a produit des avis de crédit en faveur de C_____, dont l'un daté du 15 mai 2019 d'un montant de 5'175 fr., dont elle a allégué qu'il correspondait au versement de la caution (1'450 fr.), d'un demi-mois de loyer (725 fr.) et du paiement de meubles (3'000 fr.).

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. 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 le recours est conforme à ces exigences, de sorte qu'il 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 la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne, 2010, n° 2307).

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, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

La pièce nouvelle produite par la recourante est par conséquent irrecevable.

3. La recourante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le bail produit par l'intimé, lequel n'était pas assorti d'un avis de fixation du loyer initial, valait titre de mainlevée provisoire.

3.1 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).

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).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1017/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.1.1).

Il incombe au créancier d'apporter la preuve stricte de l'existence d'un titre de mainlevée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1017/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.2, 4.3.1 et 4.3.2).

3.2 Le contrat de bail vaut titre de mainlevée pour le loyer initial. Dans les cantons où l'usage de la formule officielle est obligatoire à la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO), le contrat de bail ne vaut titre de mainlevée que si le créancier y joint la formule officielle (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 162 ad art. 82 LP; TRÜMPY, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, le titre, les exceptions et la nouvelle procédure civile, BlSchK 2010, p. 106).

Selon la législation que le canton de Genève a adoptée sur la base de l'art. 270 al. 2 CO, le bailleur est tenu d'informer le locataire, lors de la conclusion d'un bail d'habitation, du loyer qu'il percevait du précédent locataire du même logement. Cette information doit être donnée au moyen de la formule officielle que l'art. 269 al. 1 CO prévoit en cas de majoration du loyer.

La formule officielle doit être aussi utilisée en cas de sous-location (ATF 123 III 62 consid. 2a; LACHAT et al., Le bail à loyer, 2019, p. 489).

3.3 En l'occurrence, il est constant que l'intimé n'a pas produit de formule officielle de fixation de loyer à l'appui de sa requête.

C'est ainsi à tort que le premier juge a retenu que le bail à loyer déposé, qui n'était pas assorti de cette formule, valait titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP.

Il s'ensuit que le recours est fondé, de sorte que la décision attaquée sera annulée, et qu'il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) en ce sens que l'intimé sera débouté des fins de sa requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____.

4. L'intimé, qui succombe, supportera les frais de la procédure (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 500 fr. (art. 48 et 61 OELP), compensés avec les avances opérées, acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Il remboursera à ce titre 300 fr. à la recourante.

Il lui versera en outre 400 fr. à titre de dépens de recours, débours et TVA inclus (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 14 janvier 2021 par A_____ contre le jugement JTPI/4/2021 rendu le 4 janvier 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17710/2020-27 SML.

Au fond :

Annule ce jugement. Cela fait :

Déboute C_____ des fins de sa requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais de première instance et de recours :

Arrête les frais judiciaires à 500 fr., compensés avec les avances opérées, acquises à l'Etat de Genève, et les met à la charge de C_____.

Condamne C_____ à rembourser 300 fr. à A_____.

Condamne C_____ à verser à A_____ 400 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 :	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.