



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18959/2025

ACJC/882/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 22 MAI 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par la 4^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 février 2026, représenté par Me B_____, avocat,

et

C_____, sise _____ (ZH), intimée, représentée par D_____ et E_____, agents d'affaires brevetés.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 mai 2026.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/1638/2026 rendu le 2 février 2026, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, concernant le chiffre 1 uniquement (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 200 fr., compensés avec l'avance effectuée par C_____, mis à la charge de A_____, condamné à les verser à la précitée qui en avait fait l'avance (ch. 2 et 3) et condamné celui-ci à verser à celle-là 200 fr. à titre de dépens (ch. 4).

B. a. Par acte expédié à la Cour de justice le 16 février 2026, A_____ (ci-après : le recourant) a formé recours contre ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, au rejet de la requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer précité, formée le 7 août 2025 par C_____, sous suite de frais et dépens.

Il a produit des pièces.

b. Par réponse du 11 mars 2026, C_____ (ci-après : C_____ ou l'intimée) a conclu à l'irrecevabilité des pièces produites et du recours, respectivement à son rejet, sous suite de frais et dépens.

c. Par réplique du 16 mars 2026, le recourant a persisté dans ses conclusions. Il a allégué que les pièces produites à l'appui de son recours figuraient dans le dossier du Tribunal.

Il a produit une note d'honoraires pour l'activité déployée du 18 février au 16 mars 2026, de 1'678 fr.

d. Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 7 avril 2026 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits suivants ressortent du dossier du Tribunal.

a. Le 3 février 2021, C_____, en qualité de bailleresse, et A_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 5 pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, chemin 2_____, à Genève, ainsi que sur une place de parc intérieure, pour un loyer mensuel de 3'570 fr., provisions pour chauffage et eau chaude (de 200 fr.), frais accessoires (de 170 fr.) et place de parc (200 fr.) compris.

Le bail était conclu pour une durée d'une année et quinze jours, du 15 février 2021 au 28 février 2022 et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année.

b. Le 25 septembre 2023, les parties, ainsi que F_____, sous-locataire, sont parvenus à un accord, devant le Tribunal des baux et loyers qui l'a homologué, aux termes duquel le locataire et le sous-locataire s'engageaient à libérer de leur personne, de leurs biens et de toute personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 5 pièces au 2^{ème} étage ainsi que la place de parking situés dans l'immeuble sis no. _____, chemin 2_____ à Genève, d'ici au 30 novembre 2023. L'accord valait jugement d'évacuation dès le 1^{er} décembre 2023.

c. Selon attestation établie le 19 novembre 2023 par F_____, celui-ci était le bénéficiaire du bail principal signé le 3 février 2021 par A_____, depuis le début du bail jusqu'à l'échéance de celui-ci le 30 novembre 2023.

d. Le 30 novembre 2023, F_____ a adressé un courrier à C_____, pour lui signaler que personne ne s'était présenté pour l'état des lieux de sortie agendé le jour même à 14 heures; il sollicitait qu'un nouveau rendez-vous soit fixé.

e. Le 24 juin 2025, C_____ a requis la poursuite de A_____, notamment pour la somme de 3'570 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} décembre 2023. Le titre de créance était libellé comme suit : « Loyer de décembre 2023 pour l'appartement et la place de parc sis chemin 2_____ no. _____, à Genève ».

Le 9 juillet 2025, un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant notamment sur le montant précité (poste 1) a été notifié à A_____, qui y a formé opposition totale.

f. Par requête reçue au Tribunal le 8 août 2025, C_____ a requis la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer précité, à concurrence de 3'570 fr., plus intérêts à 5% dès le 1^{er} décembre 2023, sous suite de frais et dépens.

La requête ne contient aucun état de fait. Il y est uniquement mentionné ce qui suit : « Reconnaissance de dette : Contrat de bail à loyer signé entre parties le 3 février 2021 qui vaut reconnaissance de dette. Cause de l'obligation : loyer impayé de décembre 2023 (...). Créance totale : Fr. 3'570.00. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} décembre 2023 ».

Y étaient joints, le contrat de bail, la réquisition de poursuite et le commandement de payer précités.

g. Lors de l'audience devant le Tribunal du 26 janvier 2026, C_____ n'était ni présente ni représentée.

A_____ a déposé des pièces et exposé que le loyer n'était pas dû. Le bail avait été résilié au 30 novembre 2023 et l'appartement libéré à cette date.

Sur quoi le Tribunal a gardé la cause 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 et selon les formes prévus par la loi, le recours est recevable en l'espèce. En effet, contrairement à ce que soutient l'intimée, le recourant se plaint d'une violation du droit par le Tribunal, qui aurait à tort retenu l'existence d'un titre de mainlevée.

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. **2.1** Les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

2.2 Le jugement entrepris ne contient aucun état de fait. Les allégations contenues dans le recours sont recevables, dans la mesure où elles se fondent sur des pièces soumises au premier juge. Elles sont irrecevables pour le surplus, tous comme les pièces produites pour la première fois en appel.

3. Le Tribunal a retenu que le contrat de bail valait reconnaissance de dette. A_____ avait établi que le sous-locataire s'était engagé à libérer les locaux le 30 novembre 2023, mais n'avait pas prouvé que les locaux étaient effectivement libres à la date convenue. Seul le départ effectif de tous les occupants faisait foi pour déterminer si le loyer de décembre était effectivement dû. Le locataire ne rendait pas vraisemblable sa libération du loyer de décembre 2023.

Le recourant fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le contrat de bail conclu entre les parties valait titre de mainlevée pour le montant en poursuite, lequel correspondait à une indemnité pour occupation illicite, alors que le bail avait pris fin au 30 novembre 2023.

3.1 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 juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, l'acte signé par le poursuivi - ou son représentant - duquel il ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable et exigible au moment de la réquisition de poursuite (ATF 130 III 87 consid. 3.1 et les références citées; JAEGER/WALDER/KULL/KOTTMANN, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4ème édition, 1997, n. 10 ad art. 82 LP).

La reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 122 II 126 consid. 2; SJ 2004 I 209 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5P.290/2006 du 12 octobre 2006 consid. 3.1.2).

Le juge doit vérifier d'office les trois identités : l'identité du poursuivant et du créancier désigné dans la reconnaissance de dette; l'identité du poursuivi et du débiteur désigné dans la reconnaissance de dette et l'identité de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 74 ad art. 82 LP).

Un contrat de bail signé ne vaut pas titre de mainlevée provisoire s'agissant d'une créance en indemnité pour occupation illicite (KRAUSKOPF, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, JT 2008 II 36).

3.2 En l'espèce, le commandement de payer mentionne comme titre de créance le loyer du mois de décembre 2023. Or, il est vraisemblable, au vu des pièces produites, que le bail a pris fin le 30 novembre 2023, date à laquelle le locataire et le sous-locataire se sont engagés, devant le Tribunal des baux et loyers, à libérer les locaux, le procès-verbal d'accord valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} décembre 2023. Le montant réclamé pour décembre 2023 correspond ainsi vraisemblablement à une indemnité pour occupation illicite. Le contrat de bail ne saurait ainsi valoir titre de mainlevée pour le recouvrement de celle-ci.

Le grief est fondé, de sorte que le recours sera admis, le jugement entrepris annulé et il sera statué à nouveau en ce sens que la requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, sera rejetée.

- 4.** Les frais de première et seconde instance, arrêtés respectivement à 200 fr. et 300 fr. (art. 48 et 61 OELP), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et compensés partiellement avec l'avance fournie par celle-ci

en 200 fr, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera condamnée à verser à l'Etat de Genève la somme de 300 fr., et l'avance fournie par le recourant lui sera restituée.

L'intimée sera en outre condamnée à verser au recourant la somme de 700 fr. à titre de dépens de première instance et de recours (art. 85, 89 et 90 RTFMC; art. 23 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 16 février 2026 par A_____ contre le jugement JTPI/1638/2026 rendu le 2 février 2026 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18959/2025–4 SML.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau :

Rejette la requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, formée par C_____ le 8 août 2025.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais de première et seconde instance :

Arrête les frais judiciaires de première et seconde instance à 500 fr., les met à la charge de C_____, et dit qu'ils sont partiellement compensés avec l'avance fournie par celle-ci, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne C_____ à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 300 fr.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ le montant de 300 fr., versé à titre d'avance de frais.

Condamne C_____ à verser à A_____, 700 fr. à titre de dépens de première et seconde instance.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY, 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. 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.