REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19776/2021 **ACJC/1116/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 23 AOÛT 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée c/o Mme B_____, _____, recourante contre un jugement rendu par la 9ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 7 février 2022, comparant en personne,

et

Madame C_____, domiciliée _____, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, par plis recommandés du 6 septembre 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/1748/2022 du 7 février 2022, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n. 1_____ (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 200 fr., compensés avec l'avance effectuée par C_____ (ch. 2), les a mis à la charge de A_____, celle-ci étant condamnée à les verser à sa partie adverse (ch. 3) et n'a pas alloué de dépens (ch. 4).

B. **a.** Le 14 mars 2022, A_____ a formé recours à la Cour de justice contre ce jugement, reçu le 5 mars 2022, concluant à son annulation et au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions, avec suite de frais des deux instances à la charge de cette dernière.

b. Le 24 mai 2022, C_____ a répondu au recours, sans prendre de conclusions formelles. Elle a par ailleurs indiqué « faire recours à l'encontre de l'ordonnance de classement de l'affaire cité (sic) en titre m'opposant à Madame A__ ». Elle a en outre conclu à être dédommagée pour les dégâts constatés dans son logement.

Elle a produit des pièces nouvelles.

c. Par avis du greffe de la Cour du 29 juin 2022, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour.

a. C_____, en qualité de bailleresse (locataire principale) et A_____, en qualité de locataire (sous-locataire), ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 2_____ à Genève.

A une date indéterminée, les parties n'ayant pas produit l'avis de résiliation, le contrat de bail en cause a été résilié.

b. Le 9 mars 2021, C_____, en qualité de demanderesse, représentée par son époux, D_____ d'une part et A_____, en qualité de défenderesse, représentée par l'ASLOCA d'autre part, ont comparu devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Un procès-verbal de conciliation ACCBL/238/2021 a été établi lors de cette audience, aux termes duquel A_____ s'est engagée à libérer de sa personne et de ses biens l'appartement de deux pièces au 2ème étage de l'immeuble sis 2_____ à Genève, ainsi que la cave, au plus tard le 31 août 2021. A_____ était toutefois autorisée à quitter les locaux en tout temps, moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois. A_____ s'est engagée à payer à C_____ un montant de 1'056 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite des lieux, dès avril 2021 et jusqu'à son départ de l'appartement. A_____ s'est enfin engagée à retirer la cause C/4_____/2020 pendante devant le Tribunal des baux et loyers. La Commission de conciliation a, en tant que de besoin, condamné les parties à respecter et à exécuter les dispositions du procès-verbal, lequel valait jugement entré en force et jugement d'évacuation dès le 1er septembre 2021.

Ce procès-verbal n'a fait l'objet d'aucune contestation.

c. Le 18 septembre 2021, C_____ a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n. 1_____, portant sur la somme de 2'112 fr. correspondant aux « loyers impayés pour les mois de juillet et août 2021 », ledit commandement de payer faisant référence au procès-verbal de conciliation du 9 mars 2021.

A_____ y a formé opposition.

d. Le 12 octobre 2021, C_____ a formé une requête devant le Tribunal, dirigée contre A_____, concluant à la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n. 1_____.

e. Le Tribunal a tenu une audience le 7 février 2022. C_____ a persisté dans les termes de sa requête.

A_____ a versé à la procédure deux pièces, soit une copie de la capture d'écran relative à un message téléphonique adressé à « D_____ » [prénom] le 15 juin 2021, dont le texte est le suivant : « Appartement sera libre le 30 juin 2021 ». Ce message ne comporte aucune signature ; y figurent les mentions suivantes : « Distribué 15.06.21 16h04 / Lu … ». A_____ a également produit la copie d'un courrier du 13 septembre 2021 adressé par l'ASLOCA à C_____. Ledit courrier rappelait que l'accord conclu devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers prévoyait la possibilité, pour A_____, de restituer l'appartement en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours, pour le 15 ou la fin d'un mois. Or, A_____ avait restitué l'appartement en cause au 30 juin 2021, ce dont C_____ avait été informée par écrit le 15 juin 2021. Par conséquent, « le loyer » réclamé pour la période du 1er juillet au 31 août 2021 n'était pas dû.

EN DROIT

1. **1.1** Le recours, dirigé contre une décision de mainlevée, est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de dix jours applicable en procédure sommaire (art. 142 al. 1 et 3, 251 let. a et 321 al. 2 CPC) et suivant la forme prévue par la loi (art. 321 al. 1 CPC), contre une décision ne pouvant faire l'objet d'un appel (art. 309 let. b ch. 3 et 319 let. a CPC).

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/DE PORET BORTOLASO/AGUET, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne, 2010, n. 2307).

Par ailleurs, la maxime des débats s'applique et la preuve des faits allégués doit être apportée par titre (art. 55 al. 1, 255 let. a *a contrario* et 254 CPC). En outre, la maxime de disposition s'applique (art. 58 al. 1 CPC).

1.3 S'agissant d'une procédure de mainlevée définitive, la Cour doit vérifier d'office si la requête est fondée sur un titre de mainlevée valable (arrêt du Tribunal fédéral 5P_174/2005 du 7 octobre 2005 consid. 2.1). Dans cette mesure, la Cour applique librement le droit.

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

Ainsi, les pièces nouvelles produites devant la Cour par l'intimée sont irrecevables et la Cour examinera la cause sur la base du dossier dont disposait le premier juge.

2. **2.1** Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu que le procès-verbal de conciliation du 9 mars 2021 était un titre de mainlevée définitive au sens de l'art. 80 LP. A_____ alléguait avoir résilié le contrat de bail de manière prématurée, « par sms ». Toutefois, en l'état du droit, un sms ne valait pas préavis de résiliation, de sorte qu'il se justifiait de faire droit à la requête de mainlevée.

A_____ conteste devoir la somme réclamée. Elle avait adressé à D_____, épouse de C_____, un message le 15 juin 2021, indiquant que l'appartement en cause serait libre le 30 juin 2021. Or, l'accord conclu par les parties devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers prévoyait la forme écrite

pour le préavis, sans autre précision, de sorte qu'un préavis envoyé par sms était conforme audit accord.

2.1.1 Le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition (art. 80 al. 1 LP).

En vertu de l'art. 81 al. 1 LP, le juge ordonne la mainlevée définitive de l'opposition, à moins que l'opposant ne prouve par titre que la dette a été éteinte ou qu'il a obtenu un sursis, postérieurement au jugement, ou qu'il ne se prévale de la prescription.

Selon la volonté du législateur, les moyens de défense du débiteur dans la procédure de mainlevée définitive sont étroitement limités; pour empêcher toute obstruction de l'exécution, le titre de mainlevée définitive ne peut par conséquent être infirmé que par une stricte preuve du contraire, c'est-à-dire des titres parfaitement clairs (SCHMIDT, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 1 *ad* art. 81 LP).

2.1.2 Les parties qui ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point, sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 al. 1 CO).

S'il s'agit de la forme écrite, sans indication plus précise, il y a lieu d'observer les dispositions relatives à cette forme lorsqu'elle est exigée par la loi (art. 16 al. 2 CO).

Dans un tel cas, l'art. 16 al. 2 CO présume que les parties ont réservé la forme écrite simple des art. 13 à 15 CO (XOUDIS, CR CO I, 3ème éd. 2021, ad art. 16 n. 24).

2.1.3 Le contrat pour lequel la loi exige la forme écrite doit être signé par toutes les personnes auxquelles il impose des obligations (art. 13 al. 1 CO).

La signature doit être écrite à la main par celui qui s'oblige (art. 14 al. 1 CO). La signature électronique qualifiée avec horodatage électronique qualifié au sens de la loi du 18 mars 2016 sur la signature électronique est assimilée à la signature manuscrite (art. 14 al. 2bis CO).

La forme écrite simple suppose un document signé des personnes qui s'obligent ; on parle d'acte écrit ou d'acte « sous seing privé ». Cette forme a pour but d'établir l'identité du déclarant et le fait que celui-ci reconnaît le contenu de sa

déclaration (fonction d'authenticité). Elle permet aussi d'éviter la modification du contenu de la déclaration (fonction d'intégrité) et d'en assurer la conservation. Elle met ainsi en œuvre les objectifs du formalise. En dépit de sa systématique, l'art. 13 al. 1 CO régit non seulement les contrats, mais aussi tous les actes juridiques qui sont soumis à la forme écrite. (…). La règle peut aussi s'appliquer à la forme réservée conventionnellement (art. 16 al. 2 CO) (XOUDIS, op. cit. ad art. 13 n. 1, 2 et 3).

La loi ne définit pas la forme écrite. Pour respecter l'exigence de l'écrit, la déclaration doit être formulée par recours à un signe intelligible ou à un ensemble de signes intelligibles portés sur un support. (…). L'exigence de la signature a un impact sur la nature du support requis. L'art. 14 (en lien avec l'art. 15 CO) distingue entre la signature manuscrite et la signature mécanique (art. 14 al. 1 et 2), d'une part, et assimile la signature électronique qualifiée à la signature manuscrite, d'autre part (art. 14 al. 2bis). Ainsi, l'acte doit prendre une forme matérielle dans le cas de la signature manuscrite (généralement le papier) ; dans cette hypothèse, les supports immatériels, tels que bandes-son et supports électroniques, ne remplissent pas l'exigence de la forme écrite (XOUDIS, op. cit., ad art. 13 n. 5 et 6).

L'exigence de la signature manuscrite exclut toute marque apposée autrement. (…). La signature doit permettre d'établir l'identité et la volonté du déclarant (art. 13 al. 2 CO) (XOUDIS, op. cit., ad art. 14 et 15 n. 6).

2.1.4 Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (art. 266l al. 1 CO).

Cette exigence de forme est justifiée par l'importance de la résiliation, qui met fin au rapport contractuel. Le congé doit être signé de la main du locataire ou de son représentant (art. 14 al. 1 CO). La pratique rechigne à admettre un fac-similé des signatures (courriel, photocopie, fax). En l'état des choses, il faut considérer qu'elle n'est pas valable (art. 14 al. 2 CO). (…). Si elle n'est pas contestée par le destinataire, une résiliation donnée par fax, par courriel ou par sms peut aussi, selon les circonstances, constituer la base d'un contrat résolutoire (LACHAT, Le bail à loyer, Ed. 2019, p. 826 et 827).

D'un commun accord, le bailleur et le locataire peuvent décider de mettre fin au bail, qu'il soit de durée déterminée ou de durée indéterminée (contrat résolutoire). (…). L'accord par lequel les parties mettent fin au contrat n'est soumis à aucune forme particulière. Il peut être passé oralement, même lorsque les parties avaient conclu un bail écrit. (…). Un accord écrit est nécessaire lorsque les parties ont réservé la forme écrite.

2.1.5 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO), c'est-à-dire en rétrocéder la possession, ce qui implique la remise effective, complète et définitive des locaux au bailleur. (…). En d'autres termes, le locataire ne peut pas se contenter de vider les lieux ; il doit rendre les clés au bailleur ; ce n'est qu'alors qu'il aura restitué les locaux et renoncé à en assumer l'usage et la possession (LACHAT/RUBLI, op. cit. p. 1033).

2.2.1 En l'espèce, le procès-verbal de conciliation ACCBL/238/2021 du 9 mars 2021 vaut jugement entré en force. Il est définitif et exécutoire et constitue dès lors un titre de mainlevée définitive au sens de l'art. 80 al. 1 LP, ce que la recourante ne conteste pas.

Ce procès-verbal condamnait cette dernière à verser à l'intimée la somme de 1'056 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite des lieux, dès avril 2021 et jusqu'à son départ de l'appartement, fixé au plus tard au 31 août 2021. Il reste par conséquent à déterminer si, comme elle le soutient, la recourante, qui affirme avoir libéré l'appartement au 30 juin 2021, a respecté les conditions fixées lors de l'audience du 9 mars 2021.

Les parties ont convenu que la recourante était autorisée à quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis écrit de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois. Elles ont dès lors choisi, pour ledit préavis, la forme écrite au sens des art. 13 ss CO, conforme à celle exigée par l'art. 266l al. 1 CO pour la résiliation d'un bail d'habitation. Une telle forme impliquait par conséquent l'envoi à l'intimée, par la recourante, d'un document portant sa signature manuscrite. Or, la recourante s'est contentée d'adresser un message téléphonique (sms) à un dénommé D_____ [prénom], possiblement l'époux de l'intimée. Un tel message ne répond toutefois pas aux exigences de la forme écrite retenue par les parties et imposée par l'art. 266l al. 1 CO, puisqu'il ne peut, de par sa forme, comporter une signature manuscrite.

2.2.2 La doctrine citée sous considérant 2.1.4 ci-dessus retient certes qu'une résiliation donnée par fax, courriel ou sms peut, selon les circonstances, constituer la base d'un contrat résolutoire. Pour cela, encore faut-il qu'elle ne soit pas contestée par le destinataire, les parties pouvant, d'un commun accord, mettre fin à un contrat de bail. En l'espèce toutefois, la recourante n'a pas démontré qu'un accord serait intervenu entre les parties portant sur la restitution des locaux au 30 juin 2021. Elle n'a en effet pas établi la réception de son message téléphonique par l'intimée ou son représentant, la capture d'écran produite ne démontrant pas que le message en cause a été lu par son destinataire. La recourante n'a pas davantage établi la réalité de la restitution effective, complète et définitive de

l'appartement en cause à l'intimée au 30 juin 2021, ce qui impliquait la remise des clés de celui-ci.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n. 1_____. Le recours sera dès lors rejeté.

3. La Cour, faute de compétence, n'entrera pas en matière sur les conclusions prises par l'intimée concernant le prononcé d'une ordonnance de classement (du ressort des autorités pénales) et le versement de dommages et intérêts (du ressort du Tribunal des baux et loyers). Un recours joint est au surplus irrecevable (art. 323 CPC).

4. Les frais judiciaires de la procédure, arrêtés à 300 fr. (art. 31 et 38 RTFMC), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée ayant agi en personne et n'ayant pas fait valoir de frais particuliers (art. 95 al. 3 let. c CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 14 mars 2022 par A_____ contre le jugement JTPI/1748/2022 rendu le 7 février 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19776/2021.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de recours à 300 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens de recours.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	Laura SESSA

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.