REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19804/2021 **ACJC/1009/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 25 JUILLET 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____[GE], recourant contre un jugement rendu par la 9ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 7 février 2022, comparant en personne,

et

B_____ SA, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Cédric LENOIR, avocat, Lenoir Delgado & Associés SA, route de Malagnou 26, 1208 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 ao

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/1742/2022 du 7 février 2022, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____ (pour le poste n° 1 uniquement), que lui avait fait notifier B_____ SA à hauteur de respectivement (1) 5'344 fr. 60 résultant d'un jugement du Tribunal des baux et loyers du 18 décembre 2020, (2) 1'889 fr. 65 à titre de remboursement de frais faisant suite à un avis des défauts et (3) 34 fr. 20 de frais d'enregistrement du Tribunal des baux et loyers (chiffre 1 du dispositif). Les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr., ont été compensés avec l'avance effectuée par B_____ SA (ch. 2), et mis à la charge de A_____, lequel a été condamné à les rembourser à sa partie adverse (ch. 3). Il n'a pas été alloué de dépens (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 28 février 2022 au greffe de la Cour de justice, A_____ recourt contre ce jugement, qu'il a reçu le 18 février 2022, dont il requiert l'annulation. Il conclut, cela fait, à l'annulation de *"deux mois de dettes de loyer d'occupation illicite des mois d'août et septembre 2020 du montant de la poursuite n° 1_____ de 5'344 fr. 80"*, soit que le montant précité soit ramené à 1'816 fr. 60. Il conclut en outre à la compensation du montant de 5'344 fr. 80 résultant du commandement de payer précité avec une créance de 17'801 fr. 35 (hors intérêts) consécutive à des commandements de payer qu'il avait fait notifier à B_____ SA le 28 février 2022. Il a pour le surplus conclu au déboutement de B_____ SA de toutes ses conclusions, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Il a produit des pièces nouvelles à l'appui de son recours.

b. Dans sa réponse (tenant sur sept pages et dont l'état de fait reprend pour l'essentiel celui présenté en première instance), B_____ SA a conclu au rejet de toutes les conclusions formulées dans le recours et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais judiciaires et dépens.

c. Les parties ont été informées par pli du greffe du 28 avril 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis au Tribunal :

a. Depuis avril 2003, B_____ SA, en qualité de propriétaire, ainsi que A_____ et D_____ (qui a succédé à C_____ dans le contrat depuis août 2011), en qualité de locataires, ont été liés par un contrat de bail portant sur un appartement sis au 4ème étage d'un immeuble situé à la rue 2_____ à Genève, dont le loyer s'élevait en dernier lieu à 1'732 fr. par mois, charges comprises.

b. Par jugement JTBL/968/2020 du 18 décembre 2020, définitif et exécutoire, le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné A_____ et D_____ à évacuer immédiatement l'appartement susvisé de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage avec eux. Le Tribunal a également donné acte à A_____ et D_____ de ce qu'ils reconnaissaient devoir à B_____ SA la somme de 9'724 fr. 60 à titre d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite et les a condamnés conjointement et solidairement à lui payer ce montant. Le Tribunal a, au surplus, donné acte à A_____ et D_____ de ce qu'ils consentaient à la libération en faveur de B_____ SA de la garantie de loyers n° 3_____ constituée le 28 décembre 2011 auprès de E_____ SA et ordonné en conséquence à la banque de libérer ladite garantie de loyer en faveur de B_____ SA, le montant ainsi libéré étant porté en déduction de la dette de 9'724 fr. 60.

c. La garantie de loyer de 4'380 fr. a été libérée en faveur de B_____ SA le 19 mars 2021.

d. A_____ et D_____ ne s'étant pas acquittés du solde de 5'344 fr. 60 encore dû, B_____ SA a requis des poursuites à l'encontre du premier nommé le 19 juillet 2021, pour ce montant et d'autres frais mentionnés ci-dessus (cf. let. A).

e. A_____ a formé opposition totale au commandement de payer, poursuite n° 1_____, qui lui a été notifié le 6 août 2021.

f. Par acte du 15 octobre 2021, B_____ SA a requis du Tribunal de première instance le prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 1_____.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 7 février 2022, A_____ a déposé une écriture, intitulée *"contestation de requête de mainlevée définitive"*, aux termes de laquelle il a conclu au constat de la nullité de la requête de mainlevée définitive susmentionnée et au constat que B_____ SA devait lui rembourser une facture du 6 mars 2015 d'un montant de 12'272 fr. relative à des travaux de peinture et de réparation des placards de l'appartement qui faisait l'objet du bail ainsi qu'un autre montant de 3'000 fr. pour des dépenses de matériel et de main d'œuvre payés par lui pour les sanitaires et l'entretien du sol, entre autres. Il a dès lors demandé que les montants réclamés dans le cadre de la poursuite n° 1_____ soient compensés avec les créances précitées (qui totalisent 15'272 fr.) et que B_____ SA soit en outre condamnée à lui verser 9'893 fr. 20 ainsi que 6'000 fr. à titre de réparation du dommage subi (dont la nature n'a pas été précisée). Subsidiairement, il a requis le renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers.

Cette écriture mentionne outre A_____, D_____, avec la précision qu'ils agissent conjointement et solidairement entre eux; les conclusions prises le sont au nom des deux précités.

h. B_____ SA a contesté la compensation, au motif qu'il s'agissait de travaux antérieurs à la créance qui faisait l'objet de la poursuite.

i. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience susmentionnée.

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.

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

Ainsi, les allégations (ch. 2 et 3 de l'acte de recours) et pièces nouvelles du recourant ne sont pas recevables et la Cour examinera la cause sur la base du dossier dont disposait le premier juge.

3. Le recourant fait en substance grief au premier juge de ne pas avoir retenu qu'il avait valablement prouvé avoir éteint la dette au sens de l'art. 81 al. 1 LP.

3.1 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).

Par extinction de la dette, la loi ne vise pas seulement le paiement, mais aussi toute autre cause de droit civil, en particulier la compensation. Dans la mesure où l'extinction est fondée sur la compensation, la créance en compensation doit être prouvée par un jugement au sens de l'art. 81 al. 1 LP ou par une reconnaissance inconditionnelle (ATF 115 III 100 consid. 4, JdT 1992 II 49; SCHMIDT, *op. cit.,* n. 5 *ad* art. 81 LP). Un tel moyen ne peut en effet être retenu que si la créance compensante résulte elle-même d'un titre qui justifierait lui-même la mainlevée définitive ou à tout le moins la mainlevée provisoire ou qu'elle est admise sans réserve par le poursuivant (ATF 136 III 624 consid. 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5P.459/2002 du 29 janvier 2003 consid. 2.2.1).

3.2 En l'espèce, le jugement JTBL/968/2020 du 18 décembre 2020 condamne expressément le recourant (conjointement et solidairement avec D_____) à payer 9'724 fr. 60 en faveur de l'intimée, sous déduction de la garantie de loyer (dont il a été démontré par titre qu'elle se montait à 4'380 fr.).

Ce jugement – définitif et exécutoire – constitue bien un titre de mainlevée définitive.

En première instance, le recourant a excipé de compensation au motif qu'il avait directement payé des frais dont la prise en charge incombait, selon lui, au propriétaire du logement dont il était locataire. Or, comme retenu avec raison par le premier juge, il s'agit de moyens que le recourant aurait dû invoquer devant la juridiction des baux et loyers, notamment dans le cadre de la procédure ayant conduit au prononcé du jugement JTBL/968/2020 dont est issue la créance déduite en poursuite par l'intimée.

Les créances invoquées par le recourant ne sont ni prouvées par jugement, ni reconnues par l'intimée. L'extinction par compensation de la créance déduite en poursuite n'ayant pas été établie, c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à hauteur de 5'344 fr. 60.

Infondé, le recours sera, partant, rejeté.

4. Les frais judiciaires du recours seront arrêtés à 450 fr. (art. 48 et 61 OELP). Ils seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de même montant effectuée par ce dernier, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Le recourant sera également condamné à verser 500 fr., débours et TVA compris, à l'intimée à titre de dépens du recours, le travail de son conseil s'étant limité à une écriture de sept pages sur le fond, dont le contenu – hormis la partie en droit développée sur deux pages et sans complexité particulière – est essentiellement repris des écritures de première instance (art. 84, 85, 88, 89 et 90 RTFMC ; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 28 février 2022 par A_____ contre le jugement JTPI/1742/2022 rendu le 7 février 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19804/2021-9 SML

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à 450 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont compensés par l'avance de frais du même montant qu'il a versée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à payer 500 fr. à B_____ SA à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	Marie-Pierre GROSJEAN

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.