

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22664/2015

ACJC/1045/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MERCREDI 3 AOÛT 2016**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, recourant contre un jugement rendu par la 2<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 mars 2016, comparant par Me Dov Gabbai, avocat, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant par Me Anthony Walter, avocat, rue du Mont-de-Sion 12, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 août 2016.

---

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/3703/2016 du 17 mars 2016, reçu par A\_\_\_\_\_ le 21 mars 2016, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par ce dernier au commandement de payer, poursuite n° x\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., en les compensant avec l'avance fournie par B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_ ) et en les mettant à charge de A\_\_\_\_\_, condamnant en conséquence ce dernier à rembourser la somme de 400 fr. à B\_\_\_\_\_ (ch. 2) et à lui payer le montant de 875 fr. TTC au titre de dépens (ch. 3). Le Tribunal a pour le surplus débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

**B. a.** Par acte déposé le 30 mars 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête en mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° x\_\_\_\_\_, et à la condamnation de B\_\_\_\_\_ en tous les frais et dépens de première instance.

Il produit des pièces nouvelles.

**b.** Dans sa réponse du 3 mai 2016, B\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

**c.** Par réplique du 23 mai 2016 et duplique du 2 juin 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A\_\_\_\_\_ a, en outre, conclu à l'irrecevabilité des allégués n° 7 à 11 contenus dans la réponse de B\_\_\_\_\_.

**C.** Les éléments pertinents suivants ressortent de la procédure :

**a.** A\_\_\_\_\_ exploite un cabaret au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, propriété de B\_\_\_\_\_.

**b.** En 2008, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu quatre contrats de bail portant sur les appartements n° 1\_\_\_\_\_, n° 2\_\_\_\_\_, n° 3\_\_\_\_\_, et n° 4\_\_\_\_\_, respectivement situés au deuxième et troisième étage de l'immeuble précité.

Le loyer mensuel de chaque appartement était échelonné comme suit : 840 fr. par mois du 1<sup>er</sup> juin 2008 au 31 mai 2011, 1'400 fr. du 1<sup>er</sup> juin 2011 au 31 mai 2012 et 1'700 fr. du 1<sup>er</sup> juin 2012 au 31 mai 2013.

Il ressort de ces contrats que les appartements n° 1\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ sont destinés à l'habitation et au logement. Le contrat relatif à l'appartement n° 2\_\_\_\_\_ ne contient pas de précision sur la destination des locaux.

---

c. Les appartements n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ servent de loges aux artistes et d'annexes pour l'exploitation du cabaret. Ceux n° 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ sont sous-loués par A\_\_\_\_\_ à des tiers.

d. Par courriers du 1<sup>er</sup> novembre 2014, B\_\_\_\_\_ a résilié lesdits contrats pour le 31 décembre 2014, suite au défaut de paiement des loyers des quatre appartements précités, dès le mois d'octobre 2014.

e. Le 1<sup>er</sup> décembre 2014, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en paiement, en annulation des congés précités et en constatation de droit.

Cette procédure est actuellement pendante devant le Tribunal des baux et loyers.

f. Le 21 septembre 2015, B\_\_\_\_\_ a fait notifier un commandement de payer, poursuite n° x\_\_\_\_\_, à A\_\_\_\_\_, portant sur trois montants de 6'800 fr., avec intérêts à 5% dès le, respectivement, 1<sup>er</sup> octobre, 1<sup>er</sup> novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2014, relatifs aux loyers des mois d'octobre, novembre et décembre 2014 des appartements n° 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_.

Une opposition y a été formée.

g. Par acte du 2 novembre 2015, B\_\_\_\_\_ a requis du Tribunal le prononcé de la mainlevée provisoire de cette opposition.

Elle a produit des avis de fixation du loyer initial, au moyen de la formule officielle, relatifs aux appartements n° 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_. Ces avis ont uniquement été signés par B\_\_\_\_\_; le montant du dernier loyer ainsi que le nom du précédent locataire n'y sont pas mentionnés.

h. Lors de l'audience du 7 mars 2016 devant le Tribunal, B\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions, précisant que les baux des appartements n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ avaient un caractère commercial et que les appartements n° 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ étaient sous-loués aux conditions du bail principal.

A\_\_\_\_\_ a expliqué que les contrats de bail litigieux ne valaient pas reconnaissance de dette, dans la mesure où ils étaient nuls. Il s'agissait de baux d'habitation, de sorte que la procédure n'avait pas été suivie correctement, les avis de fixation du loyer initial ne lui ayant pas été notifiés et ceux-ci étant viciés.

## **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 doit 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 par la loi, le recours est recevable.

**1.2** Le recours étant instruit en procédure sommaire, la maxime des débats s'applique et la preuve des faits allégués doit être apportée par titres (art. 55 al. 1, 255 let. a *a contrario* et 254 CPC).

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

Les pièces nouvelles produites par le recourant sont ainsi irrecevables.

En ce qui concerne les allégués n° 7 à 11 contenus dans la réponse de l'intimée, ceux-ci ne sont pas nouveaux, dès lors qu'ils ressortent des pièces produites en première instance et ont été soulevés par cette dernière. Ils sont donc recevables.

- 3.** Le recourant reproche au premier juge d'avoir admis que les contrats de bail litigieux valaient reconnaissance de dette. La preuve de la notification des avis de fixation du loyer initial n'avait pas été rapportée, celle-ci n'était d'ailleurs pas motivée et ne faisait pas mention du loyer du précédent locataire, respectivement qu'il s'agissait d'une première location, de sorte que les baux litigieux étaient nuls sous l'angle du loyer.

**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).

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 créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et des caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblable des exceptions. Le juge de la mainlevée provisoire examine donc 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 (ATF 132 III 140 consid. 4.1).

**3.2.1** Le contrat de bail signé constitue une reconnaissance de dette pour le loyer échu, si l'objet du contrat a été mis à la disposition du locataire et n'est pas entaché de défauts tels que l'usage s'en trouve affecté (KRAUSKOPF, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23, p. 36; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n° 50 ad art. 82 LP).

**3.2.2** A teneur de l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail, en cas de pénurie de logement.

Dans le canton de Genève, cette obligation a été imposée par l'art. 24 de la Loi genevoise d'application du Code civil et du Code des obligations (aLaCC) qui avait cours en 2008 lorsque les baux litigieux ont été signés. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, la formule officielle agréée par le canton doit contenir le montant du loyer et l'état des charges dus par le précédent locataire, le montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, le motif précis d'une éventuelle augmentation (...).

La formule officielle ne peut, en revanche, pas être imposée pour la conclusion d'un bail de locaux commerciaux (ATF 117 Ia 328 consid. 3b).

**3.2.3** Selon la jurisprudence, l'existence d'un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 137 III 548 consid. 2.3).

Lorsque la formule officielle est obligatoire lors de la conclusion du bail, le contrat de bail ne vaut dès lors pas à lui seul titre de mainlevée provisoire; le bailleur poursuivant doit y joindre la formule officielle (BRACONI, L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail, in 16ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2010, p. 131).

Un contrat de bail prévoyant des loyers échelonnés constitue une reconnaissance de dette pour les loyers ou fermages échus, pour autant que l'augmentation selon la clause d'échelonnement ait été notifiée sur formule officielle (KRAUSKOPF, op. cit., p. 36).

**3.3.1** En l'espèce, l'intimée objecte que la notification des avis de fixation du loyer initial par formule officielle n'était pas obligatoire pour la location de baux commerciaux (appartement n° 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_) et de baux non destinés à

---

l'usage personnel du recourant, mais à la sous-location (appartement n° 3 \_\_\_\_\_ et 4 \_\_\_\_\_).

Il ressort des contrats litigieux que trois des quatre appartements concernés ont été expressément destinés à l'habitation et non à un usage commercial. Le fait que le recourant utilise les appartements n° 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_ à titre de loges des artistes et d'annexes aux locaux commerciaux du cabaret ne change pas l'affectation des locaux convenue contractuellement. Le caractère commercial des appartements n° 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_ ne sera donc pas, sous l'angle de la vraisemblance, retenu par la Cour.

Le fait que les appartements n° 3 \_\_\_\_\_ et 4 \_\_\_\_\_ soient sous-loués par le recourant à des tiers ne rend, vraisemblablement, pas l'emploi de la formule officielle au sens de l'art. 270 al. 2 optionnel. En effet, il s'agit de locaux d'habitation et non à usage commercial.

Les quatre appartements ayant donc, sous l'angle de la vraisemblance, le caractère de logements, la notification des avis de fixation du loyer initial au moyen de la formule officielle était obligatoire. D'autant plus que le loyer des appartements était échelonné dans le temps, de sorte qu'une telle augmentation devait être notifiée au recourant par formule officielle.

**3.3.2** Or, en l'état du dossier, l'intimée n'a pas établi que lesdits avis, sur formule officielle, avaient bien été notifiés au recourant lors de la conclusion des contrats litigieux, ce que ce dernier conteste. Elle ne produit aucun titre sur ce point. L'absence de notification est, par ailleurs, renforcée par le fait que les avis de fixation du loyer initial ne comportent que la signature de l'intimée et non celle du recourant.

En tous les cas, les avis produits par l'intimée ne sont pas conformes aux prescriptions de l'art. 24 aLaCC. En effet, le nom du précédant locataire, ainsi que le montant du loyer payé par ce dernier ne sont pas indiqués.

Partant, la nullité de l'avis de fixation du loyer initial des appartements litigieux est rendue vraisemblable. Dès lors, au regard des principes rappelés supra, le premier juge a admis à tort que l'intimée disposait d'une reconnaissance de dette à l'encontre du recourant.

Le recours est ainsi fondé. La décision attaquée sera donc annulée et l'intimée déboutée des fins de sa requête de mainlevée.

- 4.** L'intimée, qui succombe, supportera les frais de première instance, lesquels n'ont pas été remis en cause dans leur quotité et sont conformes aux dispositions légales applicables, ainsi que les frais du présent recours. Ces frais seront arrêtés pour les deux instances à 1'000 fr. (400 fr. pour la première instance et 600 fr. pour le

recours) (art. 48, 61 OELP) et couverts par les avances déjà opérées par les parties, qui restent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'intimée sera en conséquence condamnée à verser la somme de 600 fr. au recourant au titre du remboursement de l'avance fournie par ce dernier.

L'intimée versera en outre le montant de 1'675 fr. au recourant à titre de dépens des deux instances (875 fr. pour la première instance et 800 fr. pour le présent recours), débours et TVA compris (art. 84, 85, 88, 90 RTFMC; 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 30 mars 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/3703/2016 rendu le 17 mars 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/22664/2015-2 SML.

**Au fond :**

L'admet.

Annule le jugement entrepris, cela fait et statuant à nouveau :

Déboute B\_\_\_\_\_ des fins de sa requête en mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° x\_\_\_\_\_.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires de première instance et de recours à 1'000 fr. et les met à la charge de B\_\_\_\_\_.

Dit qu'ils sont compensés avec les avances fournies par les parties, qui restent acquises à l'Etat.

Condamne en conséquence B\_\_\_\_\_ à rembourser la somme de 600 fr. à A\_\_\_\_\_.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ la somme de 1'675 fr. à titre de dépens de première instance et de recours.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Céline FERREIRA

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.