



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22724/2018

ACJC/658/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 30 AVRIL 2019**

Entre

A_____ **SA**, sise rue _____ Genève, recourante contre un jugement rendu par la 24ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 4 février 2019, comparant par Me François Micheli, avocat, rue François Bellot 6, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ **SA**, sise rue _____ Genève, intimée, comparant par Me Vadim Harych, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.05.2019.

EN FAIT

- A. Par jugement JTPI/1761/2019 du 4 février 2019, reçu le 8 février 2019 par A_____ SA, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ SA au commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié à celle-ci sur réquisition de B_____ SA, à concurrence de 8'407 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2018 (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance fournie par B_____ SA (ch. 2), mis à la charge de celle-ci à concurrence de 100 fr. et de A_____ SA à concurrence de 300 fr. (ch. 3), condamné A_____ SA à payer à B_____ SA 300 fr. à titre de remboursement partiel des frais judiciaires (ch. 4), ainsi que 450 fr. à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

Le Tribunal a considéré que les pièces produites valaient reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP pour une créance de 8'407 fr. représentant le loyer, charges comprises, du mois de mai 2018 relatif aux locaux remis à bail par B_____ SA à A_____ SA.

Cette dernière n'avait pas rendu immédiatement vraisemblable sa libération. En effet, les deux créances qu'elle faisait valoir en compensation avaient déjà été invoquées antérieurement concernant une autre somme réclamée par B_____ SA. De plus, les pièces produites ne permettaient pas de déduire que A_____ SA avait une créance à l'encontre de B_____ SA pour les travaux entrepris afin de remettre les locaux en l'état. Cette question méritait instruction et relevait de la compétence du juge du fond.

- B. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 18 février 2019, A_____ SA forme recours contre le jugement précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la requête de mainlevée provisoire de B_____ SA soit rejetée, avec suite de frais judiciaires et dépens. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal.
- b. Par arrêt ACJC/317/2019 du 4 mars 2019, la Cour a rejeté la requête de A_____ SA tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement attaqué et dit qu'il serait statué sur les frais liés à la décision dans l'arrêt rendu sur le fond.
- c. Dans sa réponse du 8 mars 2019, B_____ SA conclut à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de frais judiciaires et dépens.
- d. Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, en persistant dans leurs conclusions.

e. Elles ont été informées le 3 avril 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

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

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail à loyer portant sur deux arcades de 88 et 52 m² dans l'immeuble sis rue _____ à Genève, destinées à l'exploitation d'un cabaret-dancing par A_____ SA (ci-après également : la société locataire). Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 98'964 fr. plus 1'920 fr. de charges, soit un loyer mensuel de 8'407 fr., charges comprises. Le bail, qui liait également C_____ comme colocataire, a été résilié par la bailleresse avec effet au 30 mai 2018. Le congé n'a pas été contesté.

Les dispositions particulières du bail prévoyaient que les locataires déclaraient avoir visité l'arcade et l'accepter en l'état et que tous les travaux seraient à leur charge (art. 1), que compte tenu de la destination des locaux, les locataires s'engageaient à prendre toutes les mesures utiles pour que les nuisances sonores ne gênent pas les autres occupants de l'immeuble (art. 3), que les locataires s'engageaient à effectuer tous les travaux nécessaires pour garantir que les odeurs provenant du commerce n'incommodent pas les occupants de l'immeuble, les travaux éventuels demandés, soit par les autorités, soit par la bailleresse, étant à leur charge (art. 6) et que l'ensemble des installations mentionnées dans l'inventaire annexé au contrat de bail (lequel n'est pas produit dans la procédure), appartenait aux locataires, toute liberté leur étant laissée quant à leur usage futur (art. 7).

b. Le 8 juin 2018, la bailleresse a constaté que les locaux n'avaient pas encore été vidés ni nettoyés. Le 15 juin 2018, la société locataire a informé la bailleresse de ce que la régie et le conseil de la bailleresse avaient refusé la restitution des clés. Le 18 juin 2018, la bailleresse a à nouveau constaté que les locaux n'étaient ni vides ni nettoyés. Il n'est pas contesté que la société locataire a entrepris des travaux dans les locaux afin de les remettre en l'état dans lequel ils avaient été loués. Les locaux ont finalement été restitués le 29 juin 2018, en présence d'un huissier judiciaire, devant lequel la société locataire a remis les clés des locaux. Le constat d'huissier mentionne que l'arcade a été restituée dans un très mauvais état, la remise des locaux en l'état n'ayant pas été effectuée, les locaux devant être refaits dans leur totalité.

c. A_____ SA ne s'est acquittée ni du loyer de mai 2018, ni de l'indemnité pour occupation illicite du mois de juin 2018.

d. Sur réquisition de B_____ SA, l'Office des poursuites a notifié à A_____ SA le 9 juillet 2018, un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur 8'413 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2018 à titre de "loyer brut de mai 2018" (poste 1), 8'413 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2018

à titre "d'indemnité pour occupation illicite des locaux (brute)" (poste 2), ainsi que 500 fr. à titre d'"émolument selon 106 CO" (poste 3).

A_____ SA y a formé opposition totale.

e. Par requête déposée le 5 octobre 2018, B_____ SA a requis du Tribunal le prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ SA.

f. Par courrier du 18 décembre 2018, elle a mis en demeure A_____ SA de lui verser la somme de 119'182 fr. 60, représentant le paiement de diverses factures portant tant sur l'évacuation des structures installées et la remise en état des locaux que sur le dommage supplémentaire prétendument subi par la bailleuse.

Dans sa réponse du 28 décembre 2018, A_____ SA a contesté les prétentions de B_____ SA. Elle a indiqué que dans l'hypothèse où celle-ci devait persister à lui réclamer "divers montants", son courrier valait déclaration de compensation, pour autant que la prétention de sa partie adverse soit reconnue fondée, à concurrence de 77'542 fr. 21 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2019. Ce montant résultait d'une facture annexée, établie le 18 décembre 2018 par A_____ SA, comprenant notamment 6'467 fr. 40 sous la rubrique "D_____" et 3'500 fr. sous la rubrique "E_____ TRANSPORTS".

g. Le 18 janvier 2019, A_____ SA a fait parvenir à B_____ SA une déclaration de compensation. Elle opposait en compensation à la créance relative au loyer de mai 2018 (8'713 fr. 30 intérêts compris au 18 janvier 2019), deux créances de 6'467 fr. 40 (en référence à une facture d'"D_____" du 3 juillet 2018 réglée le 3 août 2018 dans son intégralité) et 3'500 fr. (en référence à une facture de "E_____ TRANSPORTS" datée du 27 juin 2018 et acquittée le jour même, "à concurrence de 2'262 fr. 90").

D_____ est une entreprise individuelle de dépannage rapide, installations sanitaires, rénovations, entretien et ventilation, exploitée par F_____. E_____ DEMENAGEMENT SARL exploite une entreprise de déménagement et de transport de toute marchandise (faits notoires résultant du Registre du commerce de Genève).

h. Lors de l'audience du Tribunal du 21 janvier 2019, B_____ SA a persisté dans ses conclusions et déposé deux pièces nouvelles.

A_____ SA a conclu au rejet de la requête de mainlevée provisoire, avec suite de frais judiciaires et dépens et a déposé diverses pièces. En relation avec le poste 1 du commandement de payer demeuré litigieux devant la Cour, elle a invoqué la compensation, en se référant aux deux factures précitées (pièces 5 et 7). Elle a fait valoir que le contrat de bail prévoyait que les locaux étaient loués bruts et que les travaux étaient à la charge de la locataire. Dans la mesure où la bailleuse avait

donné son consentement aux travaux, elle ne pouvait exiger la remise en état des locaux. Celle-ci avait refusé la restitution en l'état des locaux, de sorte que la locataire avait dû assumer des frais liés à la remise en état. Les montants résultant des deux factures en question étaient invoqués en compensation, la déclaration de compensation étant produite sous pièce 15.

La facture du 3 juillet 2018 de l'entreprise individuelle D_____, adressée à A_____ SA, mentionne une intervention du 22 juin 2018 pour le démontage d'un frigo, une intervention du 23 juin 2018 pour le démontage de tuyaux et d'un frigo, une intervention du 25 juin 2018 pour le démontage de boiseries, une intervention du 26 juin 2018 pour du nettoyage, ainsi qu'"une décharge du 27.06.2018", pour un total de 6'467 fr. 40. La facture ne précise pas quels étaient les locaux visés par lesdites interventions.

La facture de E_____ TRANSPORTS SARL du 27 juin 2018, adressée à A_____ SA, vise le débarras de l'agencement des locaux sis _____ à Genève, soit le "débarras complet de l'agencement" et l'enlèvement de "l'autocollant noir", pour un forfait de 3'500 fr.

i. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience du 21 janvier 2019.

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).

1.2 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 (art. 251 let. a CPC et 321 al. 1 et 2 CPC).

Déposé dans le délai et selon la forme prescrits par la loi, le recours est recevable.

1.3 Dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307). En particulier, s'agissant d'une procédure de mainlevée provisoire, 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).

2. La recourante fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'avait pas rendu immédiatement vraisemblable sa libération. Elle ne conteste pas, à juste titre, que le bail produit constitue une reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer de mai 2018.

2.1 Selon l'art. 82 al. 2 LP, le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération.

2.1.1 Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil, exceptions ou objections, qui sont dirigées contre la dette reconnue. Le débiteur n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais doit seulement les rendre vraisemblables. Le juge n'a pas donc à être persuadé de l'existence des faits allégués; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour décider si un état de fait est vraisemblable ou non. Plus la reconnaissance de dette est claire plus la vraisemblance de la libération doit être accrue. C'est en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC) que le débiteur doit rendre sa libération vraisemblable (VEUILLET, La mainlevée d'opposition, 2017, nos 104, 106, 107 et 109 ad. art. 82 LP).

La compensation constitue une cause d'extinction de la créance. Le juge rejette la requête de mainlevée si le débiteur a rendu vraisemblables l'existence, le montant, et l'exigibilité d'une créance dont il est titulaire à l'encontre du créancier. De simples allégations sont insuffisantes. S'il n'est pas nécessaire que la créance résulte elle-même d'un titre exécutoire, c'est en revanche uniquement par titre au sens de l'art. 177 CPC que le débiteur doit rendre vraisemblable la créance compensante. La compensation suppose une déclaration soumise à réception (VEUILLET, *op.cit.*, nos 126 et 129 ad. art. 82 LP).

2.1.2 Dans le cadre d'une procédure sommaire, le rôle du juge de la mainlevée n'est pas d'interpréter des contrats ou d'autres documents, mais d'accorder rapidement, après examen sommaire des faits et du droit, une protection provisoire au requérant dont la situation juridique paraît claire (ACJC/658/2012 du 11 mai 2012 consid 5.2; ACJC/1211/1999 du 25 novembre 1999 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral du 10 mai 1968, résumé in JdT 1969 II 32). Le juge n'a à vérifier ni l'existence matérielle de la créance ni l'exactitude matérielle du jugement. Il ne lui appartient pas davantage de trancher des questions délicates de droit matériel ou pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important, dont la connaissance ressort exclusivement au juge du fond (ATF 124 III 501 consid. 3a).

2.1.3 Lorsque le locataire a été autorisé à rénover ou à modifier les locaux, le bailleur perd, en principe, son droit à en exiger la remise en état à la fin du bail. Les parties peuvent toutefois convenir du contraire. Un tel accord doit revêtir la forme écrite (art. 260a al. 2 CO). Il implique une signature du locataire et une rédaction dépourvue de toute ambiguïté (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2019, p. 1066, ch. 3.3).

2.2 En l'espèce, les deux factures que la recourante produit à l'appui de son exception de compensation ne rendent pas immédiatement vraisemblable qu'elle serait titulaire de deux créances à l'encontre de l'intimée. En effet, le libellé desdites factures, même en relation avec les autres pièces du dossier et notamment

avec les dispositions particulières du bail, ne permet pas de déterminer à qui incombait l'exécution des travaux de remise en état visés. Il est rappelé à cet égard qu'il n'appartient pas au juge de la mainlevée de trancher des questions délicates de droit matériel ou pour la solution desquelles le pouvoir d'appréciation joue un rôle important. Cet examen relève de la compétence du juge du fond.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que la débitrice n'avait pas rendu immédiatement vraisemblable sa libération. Le recours sera donc rejeté.

3. Les frais judiciaires du recours, comprenant ceux de l'arrêt sur effet suspensif, seront arrêtés à 450 fr. (art. 48 et 61 OELP). Ils seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance effectuée par celle-ci, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

La recourante sera en outre condamnée à verser à l'intimé 400 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens du recours (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable recours interjeté le 18 février 2019 par A_____ SA contre le jugement JTPI/1761/2019 rendu le 4 février 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/22724/2018-24 SML.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de recours à 450 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense avec l'avance de frais fournie, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ SA à verser à B_____ SA 400 fr. à titre de dépens du recours.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.