



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25732/2019

ACJC/1171/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 25 AOÛT 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, recourant contre un jugement rendu par la 15<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 mars 2020, comparant par Me Vladimir Guillet, avocat, rue du Rhône 40, case postale 1363, 1211 Genève 1, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Laurent Thurnherr, avocat, case postale 1970, 1211 Genève 1, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 septembre 2020.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/3915/2020 du 11 mars 2020, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions en mainlevée provisoire (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance fournie (ch. 2), laissés à la charge de celui-ci (ch. 3), et l'a condamné à verser 1'431 fr. TTC à titre de dépens à B\_\_\_\_\_ (ch. 4).

En substance, le Tribunal a considéré qu'il était impossible de comprendre à la lecture du commandement de payer quelle était la période pour laquelle les loyers étaient réclamés. La requête de mainlevée n'était pas non plus limpide sur ce point. Elle devait en conséquence être rejetée.

- B. a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 23 mars 2020, A\_\_\_\_\_ forme recours contre ce jugement qu'il a reçu le 18 mars 2020, concluant à son annulation et au prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée par B\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, sous suite de frais et dépens.

**b.** Par réponse du 4 mai 2020, B\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

**c.** Par duplique du 18 mai 2020 et réplique du 20 mai 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Elles ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 22 mai 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits suivants ressortent du dossier.

**a.** A\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, et B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, en qualité de locataires, ont conclu le 27 août 2019 un contrat de bail à loyer portant sur une villa de luxe sise [no.] \_\_\_\_\_ chemin 2\_\_\_\_\_, à D\_\_\_\_\_ [GE], pour une durée de 10 mois (avec option de reconduction pour un an), soit du 7 septembre 2019 au 7 juillet 2020. Le loyer, y compris les charges, a été fixé à 22'000 fr. par mois et était payable le 7 de chaque mois pour septembre et octobre 2019, puis ensuite le 7 de chaque trimestre.

**b.** Par courrier recommandé du 13 septembre 2019, A\_\_\_\_\_, sous la plume de son conseil, a mis B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ en demeure de s'acquitter de la somme de 22'000 fr., due à titre de loyer du mois de septembre, sous menace de résiliation.

**c.** Le 28 octobre 2019, un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, portant sur la somme de 44'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 7 septembre 2019, alléguée due à titre de "loyer impayé", a été notifié à B\_\_\_\_\_ à la requête de A\_\_\_\_\_. Opposition y a été formée.

---

**d.** Par requête du 19 novembre 2019 au Tribunal, A\_\_\_\_\_ a conclu au prononcé de la mainlevée provisoire formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, portant sur les loyers impayés des mois de septembre et octobre 2019. Il a exposé que les locataires ne s'étaient pas acquittés du loyer depuis leur entrée dans les locaux, que celui-ci était dû pour les mois de septembre, octobre et novembre 2019. Étaient joints à la requête le contrat de bail, la lettre de mise en demeure et le commandement de payer précités.

**e.** Lors de l'audience devant le Tribunal du 2 mars 2020, A\_\_\_\_\_ a déposé de nouvelles pièces, soit, notamment, une copie du dispositif d'un jugement du Tribunal de première instance du 7 juin 2017, statuant sur mesures protectrices de l'union conjugale, rendu entre lui-même et E\_\_\_\_\_ et lui attribuant la jouissance exclusive du domicile conjugal, soit la villa de D\_\_\_\_\_. Il a contesté que le loyer ait été versé à cette dernière, laquelle n'était en tout état pas partie au contrat de bail, le domicile conjugal ne lui ayant pas été attribué. Il a persisté dans ses conclusions pour le surplus.

B\_\_\_\_\_ a déposé des pièces, soit, notamment:

- une copie du bail à loyer du 27 août 2019 contresigné par E\_\_\_\_\_ le 14 octobre 2019; un courrier manuscrit établi par F\_\_\_\_\_, à G\_\_\_\_\_ [France], attestant entre autres du fait que celui-ci avait été témoin de la remise en espèces d'un montant de 22'000 fr. à A\_\_\_\_\_ par B\_\_\_\_\_ le 23 septembre 2019;
- un message adressé par A\_\_\_\_\_ à son épouse le 16 janvier 2020 dont la teneur est la suivante : «*The 20,000 euro you received will be deducte from de 95,000CHF i owe you. (...) You are not allowed to rent the house (...)*»;
- une copie d'écran de téléphone mentionnant quatre transactions en faveur de E\_\_\_\_\_, les 27 novembre, 2 et 17 décembre 2019 pour un total de 25'500 euros;
- une attestation signée par E\_\_\_\_\_ le 14 octobre 2019 dont résulte qu'elle est copropriétaire de la villa sise [no.] \_\_\_\_\_ chemin 2\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ et qu'à ce titre elle doit recevoir la moitié du loyer et qu'elle est d'accord que B\_\_\_\_\_ déduise du loyer mensuel toutes les factures liées à l'entretien de la maison ;
- différentes factures liées à l'entretien de la maison louée.

Il a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ des fins de sa requête, alléguant que le loyer des mois de septembre et octobre 2019 avait été payé et, subsidiairement, faisant valoir des créances compensatoires correspondant au montant versé pour l'entretien de la maison. Enfin, il a soutenu que les époux copropriétaires de la villa étaient "consorts nécessaires pour la signature du contrat".

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** En matière de mainlevée d'opposition, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 et 319 lit. a CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

En l'espèce, le recours, écrit et motivé (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC), adressé à la Cour de justice dans un délai de dix jours dès la notification de la décision entreprise (art. 142 al. 1 et 3, 251 let. a, 321 al. 2 CPC), est recevable.

**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, Procédure civile, tome II, 2ème éd., n. 2307).

**1.3** Le recours étant instruit en procédure sommaire, la preuve des faits allégués doit être apportée par titres (art. 254 CPC). Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 let. a a contrario et art. 58 al. 1 CPC).

Dès lors que la maxime des débats est applicable, les faits non contestés sont des faits prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 4 destiné à la publication).

- 2.** Le recourant reproche au premier juge d'avoir fait preuve de formalisme excessif en refusant de prononcer la mainlevée provisoire.

L'intimé soutient que le recourant ne pouvait agir seul, l'objet de la location étant copropriété des époux.

**2.1.1** Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment (...) la conclusion ou la résiliation de baux à loyer et à ferme (...) (art. 647b al. 1 CC).

Les cobailleurs doivent, en principe, faire valoir ensemble auprès du locataire leur créance de loyer et de frais accessoires ; celui-ci ne peut se libérer qu'en le payant en totalité à tous les cobailleurs conjointement. Lorsque les cobailleurs sont copropriétaires, l'un d'entre eux peut réclamer au locataire la totalité du loyer pour le compte de tous (art. 647a al. 1 CC; (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASNY, Le bail à loyer, 2019, p.92).

**2.1.2** Le contrat de bail vaut en principe reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer (art. 257 CO) et des frais accessoires (art. 257a s CO)

dûment convenus et chiffrés (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 160 ad art. 82 LP).

D'après la jurisprudence, le commandement de payer et la requête de mainlevée en matière de prestations périodiques doivent renseigner exactement le débiteur sur chaque détail de la créance déduite en poursuite et sur les imputations à faire valoir. Cette exigence n'a pas pour seule raison d'être de permettre au débiteur de préparer sa défense, mais elle est encore destinée à donner au juge de la mainlevée les moyens de trancher une contestation éventuelle portant sur la libération du débiteur. Il appartient au juge d'examiner d'office cette question (ACJC/1450/2018 du 22 octobre 2018 consid. 2.1.2 et la référence mentionnée).

Lorsque la poursuite tend au recouvrement de prestations périodiques (contributions d'entretien, salaires, loyers, etc.), la jurisprudence exige que la réquisition de poursuite indique avec précision les périodes pour lesquelles ces prestations sont réclamées; même si elles dérivent d'une même cause juridique ("Rechtsgrund"), elles ne sont pas moins des créances distinctes, soumises à leur propre sort (ATF 141 III 173 consid. 2.2.2). Le défaut de précision quant aux périodes concernées conduira au rejet de la mainlevée, dès lors que le juge ne peut vérifier l'identité entre les créances déduites en poursuite et le titre (ATF 141 III 173 consid. 2.2.2; ABBET/VEUILLET, op. cit., 2017, n. 91 ad art. 80 LP).

Le débiteur peut savoir à quoi s'en tenir sans que le commandement de payer et la requête de mainlevée ne le renseignent de façon spécifique sur le détail de chaque créance, dans la mesure où il dispose d'éléments suffisamment clairs et cohérents quant à la teneur de la créance en poursuite (arrêt du Tribunal fédéral 5P\_149/2005 du 21 décembre 2005 consid. 2.3).

**2.1.3** Selon l'art. 2 al. 1 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Cette règle permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes.

L'exercice d'un droit est manifestement abusif lorsqu'il est contraire au but de ce droit ou crée une injustice manifeste. Il y a ainsi abus de droit lorsqu'une institution est utilisée, de façon contraire au droit, pour la réalisation d'intérêts que cette institution n'a pas pour but de protéger (ATF 131 III 535 consid. 4.2; 107 Ia 206 consid. 3; 133 II 6 consid. 3.2).

L'abus de droit doit être admis restrictivement, comme l'exprime l'adjectif «manifeste» utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 135 III 162 consid. 3.3.1 et les arrêts cités).

L'abus de droit peut être invoqué dans la procédure de mainlevée provisoire; cette exception reste toutefois exceptionnelle dans la mesure où l'instruction des questions factuelles correspondantes est généralement incompatible avec la nature documentaire de la procédure de mainlevée (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 134 ad art. 82 LP).

**2.1.4** Le formalisme excessif est défini par la jurisprudence comme un aspect particulier du déni de justice prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. Il est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 144 III 93 consid. 3.2; 135 I 6 consid. 2.1; 130 V 177 consid. 5.4.1; 128 II 139 consid. 2.a; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_344/2012 du 18 septembre 2012 consid. 4.1). Il consiste à imposer des règles formelles avec une sévérité ou des exigences excessives à l'égard des textes juridiques qui empêche ainsi le citoyen de faire valoir ses droits (ATF 135 I 6 consid. 2.1).

**2.1.5** Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette. Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ces moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC; ATF 145 III 20 consid. 4.1.2 et les réf. cit.). A titre d'exemple, l'on peut citer l'inexistence ou l'extinction de la dette (ATF 131 III 268 consid. 3.2).

**2.2.1** En l'espèce, le contrat de bail produit vaut reconnaissance de dette entre les parties pour le loyer mensuel de 22'000 fr.

Il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si le recourant pouvait signer seul ce contrat, au motif qu'il s'était vu attribuer la jouissance du domicile conjugal sur mesures protectrices, puisque son épouse a ratifié cette décision en apposant sa signature sur l'exemplaire du contrat du locataire.

Le recourant est seul bailleur à teneur du contrat. Même à admettre que son épouse serait cobaillesse, il était en droit de réclamer seul la totalité du loyer, conformément à l'art. 647a CC.

Ainsi, le contrat produit vaut titre de mainlevée pour le paiement du loyer mensuel de 22'000 fr.

**2.2.2** Le commandement de payer ne mentionne pas les périodes pour lesquelles les loyers sont réclamés. Mais le montant en poursuite de 44'000 fr. permet aisément de comprendre, de bonne foi, qu'il s'agit de deux mensualités, quand

bien même il est indiqué à cet égard "loyer impayé" au singulier, et qu'il n'est pas fait mention de la période concernée.

Le contrat de bail ayant débuté le 7 septembre 2019 et le commandement de payer ayant été notifié le 28 octobre 2019, le montant réclamé ne pouvait concerner que ces deux mois. Soutenir une autre thèse relèverait de l'abus de droit. La mise en demeure du 13 septembre 2019 relative au loyer de septembre 2019 est parfaitement claire et corrobore ce qui précède.

Le point de départ des intérêts réclamés, fixé au 7 septembre 2019 pour la somme totale au lieu du seul loyer de septembre 2019, ne suffit pas à considérer qu'il ne serait pas possible de comprendre à quoi correspond le montant en poursuite. Les intérêts courent à compter du 20 septembre 2019 (date moyenne).

La requête de mainlevée, déposée le 11 novembre 2019, expose clairement que le montant en poursuite concerne le loyer des mois de septembre et octobre 2019, tout en précisant que le loyer de novembre n'a pas non plus été acquitté. Son contenu ne prête donc pas à confusion comme l'a à tort retenu le premier juge.

**2.2.3** Le recourant n'a pas rendu vraisemblable sa libération. Les documents qu'il a produits sont dénués de force probante. Ainsi, l'attestation manuscrite d'un tiers domicilié en France, dont on ignore qui il est, ne suffit pas à rendre vraisemblable un prétendu paiement en espèces de l'intimé au recourant de 22'000 fr. le 23 septembre 2019. Les montants que l'intimé allègue avoir versés à l'épouse du recourant l'auraient été en novembre et décembre 2019 (selon la capture d'écran produite), soit postérieurement à l'exigibilité des loyers de septembre et octobre 2019, objets de la poursuite et alors que ceux de novembre et décembre étaient exigibles. De plus, le montant total supposément versé, soit 25'500 euros, ne correspond au quantum ni d'un mois de loyer ni de deux mois de loyer. D'ailleurs, même si l'épouse du recourant a consenti à la location, cela n'en fait pas une cobaillesse auprès de laquelle le paiement du loyer libérerait le débiteur, étant rappelé que celle-ci ne figure pas dans le contrat. Ainsi, l'intimé n'a pas rendu vraisemblable s'être acquitté des loyers en poursuite.

Enfin, les différentes factures produites en lien avec l'entretien de la maison sont également insuffisantes à rendre vraisemblable l'existence d'une créance de l'intimé à l'égard du recourant pouvant être opposée en compensation. Là encore, l'autorisation - au demeurant très générale et en tout état insuffisante - de l'épouse du recourant, non partie à la relation de bail, de procéder de la sorte est sans pertinence.

Il découle de ce qui précède que la requête en mainlevée provisoire était fondée, sauf à faire preuve de formalisme excessif.

Il sera statué à nouveau en ce sens que le jugement sera annulé et la mainlevée provisoire sera prononcée (art. 327 al. 3 let. b CPC).

3. L'intimé, qui succombe, supportera les frais judiciaires des deux instances (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à respectivement 400 fr. et 600 fr. (art. 48, 61 OELP), compensés avec les avances effectuées, acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Il en remboursera le recourant qui en a fait l'avance.

Il versera en outre au recourant respectivement 1'431 fr. et 600 fr. à titre de dépens pour les deux instances (art. 85, 88, 89, 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 23 mars 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/3915/2020 rendu le 11 mars 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25732/2019-15 SML.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau, prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée par B\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, notifié le 28 octobre 2019, à concurrence de 44'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 20 septembre 2019 (date moyenne).

Arrête les frais judiciaires à 400 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_, et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ la somme de 400 fr. à titre de remboursement de l'avance versée.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ 1'431 fr. à titre de dépens.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais de recours :**

Arrête les frais judiciaires du recours à 600 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_, et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ la somme de 600 fr. à titre de remboursement de l'avance versée.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ 600 fr. à titre de dépens de recours.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, 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. 72 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 en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*