



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4866/2025

ACJC/12/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 2 JANVIER 2026

Entre

A_____ **SA**, sise _____ [GE], recourante contre un jugement rendu par la 18ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 1er septembre 2025, représentée par Me Razi ABDERRAHIM, avocat, Rive Avocats, place du Bourg-de-Four 4, 1204 Genève,

et

B_____, sise _____ [NW], intimée, représentée par Me Raija LAHLOU, avocate, rue du Général-Dufour 22, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 janvier 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/10586/2025 du 1^{er} septembre 2025, reçu par les parties le 8 septembre 2025, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ SA au commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié par B_____ SA (ch. 1 du dispositif) et condamné A_____ SA à payer à cette dernière 500 fr. au titre des frais judiciaires (ch. 2 et 3) et 1'942 fr. au titre des dépens (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 18 septembre 2025, A_____ SA a formé recours contre ce jugement, concluant principalement à ce que la Cour de justice l'annule et prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer précité à concurrence de 7'742 fr. 20, avec suite de frais et dépens.
- b.** Par arrêt du 6 octobre 2025, la Cour a admis la requête de A_____ SA tendant à suspendre l'effet exécutoire attaché au jugement querellé.
- c.** Le 3 octobre 2025, B_____ SA a conclu au rejet du recours et a produit des pièces nouvelles.
- d.** Les parties se sont déterminées dans les délais prévus par la loi, persistant dans leurs conclusions.
- B_____ SA a encore produit des pièces nouvelles.
- e.** Les parties ont été informées le 18 novembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les fait pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** A_____ SA et B_____ SA ont été liées par un contrat de bail portant sur la location de locaux situés no. _____, rue 2_____ à Genève.
- Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 5'783 fr. 35.
- Le bail a été résilié pour défaut de paiement le 14 février 2024 pour le 31 mars 2024.
- b.** Le 16 avril 2024, B_____ SA a fait notifier à A_____ SA un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur 71'958 fr. 85 avec intérêts à 5% l'an dès le 10 mai 2024, au titre des "loyers impayés au 31 mars 2024" relatifs aux locaux précités, soit 5'783 fr. 35 par mois, comprenant 432 fr. de frais accessoires. Opposition a été formée à ce commandement de payer.

c. Par jugement JTBL/663/2024 du 6 juin 2024, définitif et exécutoire, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement les locaux précités et l'a condamnée à verser à B_____ SA 69'308 fr. 90 avec intérêts à 5% l'an dès le 10 mai 2024.

En lien avec ce montant, le Tribunal a retenu que A_____ SA restait devoir à sa bailleuse 71'958 fr. 85 au jour de la réquisition de poursuite, soit 60'392 fr. 15 au 31 janvier 2024, auxquels s'ajoutaient deux fois 5'783 fr. 35 correspondant aux mois de février et mars 2024. Au 6 juin 2024, A_____ SA restait devoir 69'308 fr. 90, soit 60'392 fr. 15 au 31 janvier 2024, plus 28'916 fr. 75 correspondant aux mois de février à juin 2024, soit 5 x 5'783 fr. 35, moins 20'000 fr. versés le 5 avril 2024.

d. Par courriel du 24 juin 2024, B_____ SA a fait savoir à A_____ SA qu'elle avait pris bonne note de son accord selon lequel elle était autorisée à encaisser le montant de la garantie en 32'076 fr., ce qui réduirait la dette d'arriérés de 69'308 fr. 85 à 37'232 fr. 85 au 30 juin 2024. Le solde de l'arriéré devait être payé le 15 septembre 2024 au plus tard et la locataire s'engageait à ne pas former appel contre le jugement du 6 juin 2024.

e. A_____ SA a en outre fait virer à B_____ SA 11'000 fr. le 11 juillet 2024, 566 fr. 70 le 12 juillet 2024 et 11'000 fr. le 29 août 2024.

Ces ordres de virement n'indiquent pas la cause du paiement.

f. Le 28 février 2025, B_____ SA a requis du Tribunal le prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par sa partie adverse au commandement de payer précité à concurrence de 69'308 fr. 90 avec intérêts à 5% l'an dès le 10 mai 2024. Elle a fait valoir que le jugement du Tribunal des baux et loyers du 6 juin 2024 constituait un titre de mainlevée définitive.

g. Lors de l'audience du Tribunal du 1^{er} septembre 2025, A_____ SA a indiqué ce qui suit "Je relève qu'il y a eu un accord et que celui-ci est tenu. Je sollicite la suspension". Elle a produit un chargé de pièces comprenant le courriel de sa partie adverse du 24 juin 2024 ainsi que les justificatifs des virements effectués en faveur de cette dernière les 11 et 12 juillet et 29 août 2025.

B_____ SA a persisté dans la requête et s'est opposée à la suspension. L'accord conclu par les parties n'avait pas été respecté. Le jugement d'évacuation avait été exécuté en septembre 2024. Un paiement de 11'566 fr. 70 avait été fait en été 2024, dont il avait été tenu compte et les locaux avaient été récupérés en janvier 2025.

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

EN DROIT

1. **1.1** S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 309 let. b ch. 3 CPC). Selon l'art. 251 let. a CPC, la procédure sommaire est applicable aux décisions rendues en matière de mainlevée d'opposition.

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, 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, pour les décisions prises en procédure sommaire.

Le recours a été formé dans le délai et la forme prévus par la loi, de sorte qu'il est recevable.

1.2 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 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, de sorte que le tribunal ne peut accorder à une partie plus que ce qui est demandé (art. 58 al. 1 CPC).

1.3.1 Les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 2 CPC).

Les faits résultant de décisions rendues dans des procédures précédentes entre les mêmes parties sont des faits notoires, de même que les indications figurant au registre du commerce (arrêts du Tribunal fédéral 4A_180/2017 du 31 octobre 2017; 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 38).

1.3.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée sont irrecevables (pièces 13, 14, 15, 17 et 18), de même que les allégations qui s'y rapportent, à l'exception des décisions judiciaires rendues entre les parties, à savoir l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 18 novembre 2024, l'arrêt de la Cour de justice du 10 décembre 2024 (pièces 11 et 12 intimée) et l'extrait du registre du commerce (pièce 16).

2. La recourante fait valoir que le Tribunal a omis de déduire du montant poursuivi les trois paiements de 11'000 fr., 566 fr. 70 et 11'000 fr. qu'elle a effectués entre juillet et août 2024. Un montant supplémentaire de 7'000 fr., payé en septembre 2024 devait également être déduit, de même que la caution versée en

32'000 fr. Le Tribunal avait violé son droit d'être entendue en omettant de tenir compte des pièces produites devant lui.

L'intimée conteste avoir reçu 7'000 fr. en septembre 2024. Les versements susmentionnés avaient été faits pour solder les indemnités pour occupation illicite des mois de juillet et août 2024. Elle avait en effet accepté sous cette condition la demande de la recourante de lui laisser jusqu'à fin août 2024 pour évacuer les locaux. Elle avait dû engager des frais en lien avec l'évacuation (serrurier, déménagement, huissier judiciaire, avocats) et la libération des locaux n'était intervenue que le 15 janvier 2025.

2.1 Aux termes de l'art. 80 al. 1 LP, le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition.

En vertu de l'art. 81 al. 1 LP, lorsque la poursuite est fondée sur un jugement exécutoire rendu par un tribunal, 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.

Le débiteur doit non seulement prouver l'existence d'un paiement postérieur au jugement mais également établir que ce versement doit être imputé sur la dette déduite en poursuite. Les règles sur l'imputation prévues aux art. 85 ss CO sont applicables (ABBET/ VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2022, n. 11 ad art. 81 LP).

Selon l'art. 86 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1). Faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2).

A teneur de l'art. 87 al. 1 CO, lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable, ou que la quittance ne porte aucune imputation, le paiement s'impute sur la dette exigible; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première.

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le jugement du Tribunal des baux et loyers du 6 juin 2024 constitue bien un titre de mainlevée définitive de l'opposition. Il ressort du consid. 12 de ce jugement que le montant de 69'308 fr. 90 que la recourante a été condamnée à payer à l'intimée correspond aux arriérés de loyer dus au 30 juin 2024.

Dans la mesure où la période couverte par le commandement de payer litigieux se termine au 31 mars 2024, l'on peut en déduire que l'arriéré afférent à cette période est de 51'958 fr. 85 (69'308 fr. 90 moins 3 mois de loyer à 5'783 fr. 35).

Par courriel du 24 juin 2024, les parties sont convenues que la garantie de loyer en 32'076 fr. serait imputée sur la dette d'arriérés.

En application de l'art. 87 al. 1 CO, et en l'absence de stipulation des parties sur la question de l'imputation de ce paiement, celui-ci doit être imputé sur la dette d'arriérés au 31 mars 2024, puisque c'est cette dette qui a donné lieu aux premières poursuites contre la recourante.

Fin juin 2024, celle-ci ne restait dès lors devoir à l'intimée, pour les loyers courus jusqu'au 31 mars 2024, que 19'882 fr. 85 (51'958 fr. 85 – 32'076 fr.).

La recourante allègue avoir effectué un paiement de 7'000 fr. en faveur de l'intimée en septembre 2024 mais n'a fourni aucune pièce à l'appui de cette allégation. Il ne sera dès lors pas tenu compte de ce montant.

La recourante a en outre versé trois montants les 11 et 12 juillet et 29 août 2024, pour une somme totale de 22'566 fr. 70. Aucune des parties n'a, au moment des faits, effectué de déclaration indiquant quelles dettes ces paiements étaient supposés acquitter.

En particulier, aucune pièce produite ne corrobore les allégations de l'intimée selon lesquelles ces versements devaient éteindre les indemnités pour occupation illicite pour juillet et août 2024, à l'exclusion des loyers échus antérieurement. Ces allégations sont d'autant moins vraisemblables que les versements en question sont supérieurs au total des indemnités dues par la recourante pour juillet et août 2024 (soit 2 x 5'783 fr. 35, correspondant à 11'566 fr. 70).

Conformément à l'art. 87 al. 1 CO, il convient de retenir que ces montants étaient destinés à éteindre les dettes de loyer faisant l'objet du commandement de payer litigieux, puisqu'il s'agit là des premières poursuites engagées contre le débiteur.

Il résulte de ce qui précède que le solde d'arriérés au 31 mars 2024, en 19'882 fr. 85, a été éteint suite aux versements effectués par la recourante en juillet et août 2024 en 22'566 fr. 70.

Le fait que l'intimée ait dû engager des frais en lien avec l'évacuation ou que d'autres créances soient nées postérieurement à la période couverte par le commandement de payer n'est quant à lui pas pertinent pour trancher de la question litigieuse dans la présente procédure.

Comme la recourante conclut à ce que la Cour prononce la mainlevée à hauteur de 7'742 fr. 20, il sera fait droit à ses conclusions, en application du principe selon

lequel le juge ne peut accorder à une partie plus que ce qu'elle demande (art. 58 al. 1 CPC).

Le jugement querellé sera par conséquent annulé et modifié dans le sens qui précède.

- 3.** L'intimée, qui succombe pour l'essentiel, sera condamnée aux frais des deux instances (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de première instance seront arrêtés à 500 fr. et ceux de recours à 750 fr., soit 1'250 fr. en tout (art. 48 et 61 OELP).

Ils seront partiellement compensés avec l'avance de 500 fr. versée par l'intimée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'avance de 950 fr. versée par la recourante lui sera restituée et l'intimée sera condamnée à payer 750 fr. à l'Etat de Genève.

Elle sera en outre condamnée à payer à la recourante 2'000 fr. de dépens de première instance et 1'500 fr. de dépens de recours, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88, 89 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/10586/2025 rendu le 1er septembre 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4866/2025–18 SML.

Au fond :

Annule ce jugement et, statuant à nouveau :

Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ SA au commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié par B_____ SA à concurrence de 7'742 fr. 20.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires des deux instances à 1'250 fr. et les met à la charge de B_____ SA.

Les compense partiellement avec l'avance de 500 fr. versée par cette dernière, acquise à l'Etat de Genève, et condamne B_____ SA à payer le solde en 750 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ SA l'avance de frais en 950 fr. qu'elle a versée.

Condamne B_____ SA à verser à A_____ SA 3'500 fr. au titre des dépens des deux instances.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Nathalie RAPP, juges ; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière :

Marie-Pierre GROSJEAN

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.