



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5233/2020

ACJC/1640/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 20 NOVEMBRE 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant et intimé contre un jugement rendu par la 13ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 août 2020, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé et recourant, comparant par Me Jean-Pierre Wavre, avocat, route de Florissant 64, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.11.2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/9799/2020 du 11 août 2020, notifié aux parties par pli recommandé du 14 août 2020, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a, préalablement, déclaré irrecevable le courrier explicatif du conseil de B_____ du 25 juin 2020 et ordonné en conséquence que ce courrier soit restitué à son auteur, et, au fond, prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 21'000 fr., avec intérêts dès le 10 juillet 2019 (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance de frais fournie par B_____ et mis à raison d'une moitié à la charge de B_____ et d'une moitié à la charge de A_____, condamné en conséquence A_____ à payer à B_____ un montant de 200 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires (ch. 2), condamné A_____ à payer à B_____ un montant de 400 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal a retenu que le contrat de bail produit valait reconnaissance de dette pour les loyers jusqu'en août 2018, le locataire ayant été libéré de son obligation de payer dès cette date, selon document signé par les parties les 8 et 16 août 2018.

B. a. Par acte du 24 août 2020, A_____ forme recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Il a produit une pièce nouvelle par courrier du 9 septembre 2020.

b. Par réponse du 14 septembre 2020, B_____ a conclu au rejet du recours, sous suite de dépens.

C. a. Par acte du 27 août 2020, B_____ forme également recours contre le jugement précité, sollicitant son annulation. Il conclut, cela fait, au prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 33'000 fr. (poste 1) et 7'500 fr. (poste 2), et au déboutement de A_____ de toutes autres conclusions.

b. A_____ n'a pas répondu au recours.

D. Les parties ont été informées par pli du greffe de la Cour du 5 octobre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

E. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier soumis au Tribunal.

a. Le 17 août 1997, B_____, en tant que bailleur, et A_____ et C_____, en tant que locataires conjoints et solidaires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une villa de sept pièces sise [no.] _____, chemin 2_____ à D_____ [GE]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans et était

renouvelable d'année en année, sauf résiliation moyennant un préavis de trois mois. Le loyer mensuel a été fixé à 1'500 fr.

b. Un document, à l'en-tête de B_____, comporte la mention manuscrite, à l'encre noire : "E_____ [GE] le 8 août 2018, je te remets une autorisation d'habiter la villa [du chemin] 2_____ [no.] _____ à D_____ jusqu'au 31 décembre 2018. Après cette date, si rien n'est fait nous interviendrons par l'office des Poursuites".

Suivent les signatures du propriétaire, B_____ et du locataire, A_____.

Après la signature de B_____ a été ajoutée la date du 16 août 2018, à l'encre bleue. L'écriture est identique à celle du début du document.

Le mot locataire, précédant la signature, est biffé à l'encre bleue et une mention manuscrite, sous la date du 16 août 2018, toujours à l'encre bleue et d'une écriture différente de celle du texte qui précède, a la teneur suivante : "N'est pas valable pour M. A_____ attendu qu'il a élu domicile séparé au [no.] _____, 3_____, [code postal] F_____ [GE] depuis mai 2018". La signature de B_____, à l'encre bleue, est apposée après ce texte. A encore été ajouté, en dessous de cette signature "avant, à G_____ [VS] depuis mai 2017". L'écriture est identique à celle du début de la phrase.

c. Selon un projet de convention de divorce du 5 juin 2018, A_____ s'engageait à contribuer à l'entretien de C_____, notamment de juin 2018 à juin 2020, par le paiement du loyer de 1'500 fr. en mains du propriétaire, de 500 fr. à l'assurance maladie et de 1'000 fr. sur le compte de celle-ci.

Lors d'une audience tenue le 16 novembre 2018 devant le Tribunal (cause C/4_____/2018), A_____ s'est engagé à verser à C_____ 2'000 fr. du 1^{er} novembre 2018 au 31 janvier 2019, puis 1'200 fr. du 1^{er} février 2019 à février 2032 inclus. Le bail du domicile devait être attribué à l'épouse. A_____ a précisé qu'il avait toujours payé un loyer de 1'500 fr., mais qu'il ne versait plus rien depuis début 2018. Le Tribunal a refusé de ratifier la convention des parties.

Lors d'une nouvelle audience du 25 janvier 2019, les parties ont convenu que le Tribunal prononçait le divorce, que le domicile conjugal était attribué à l'ex-épouse, que l'ex-époux verserait à cette dernière une contribution à son entretien de 1'200 fr. par mois jusqu'en février 2032, que le régime matrimonial était liquidé, l'ex-époux assumant notamment l'intégralité de toutes les dettes contractées pendant le mariage.

Cet accord a été ratifié par jugement JTPI/1577/2019 du 31 janvier 2019.

d. Par courrier recommandé du 21 février 2019, B_____ a mis en demeure A_____ de s'acquitter, conjointement et solidairement avec C_____, dans un

délai de trente jours, d'un montant de 27'000 fr., correspondant à six mois de loyers dus pour l'année 2017, onze mois pour l'année 2018 et un mois pour l'année 2019, faute de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

e. Le 4 mars 2019, A_____ a répondu qu'il avait quitté la villa en date du 1^{er} juin 2017, "avec résiliation du bail pour cette date", les loyers ayant été acquittés jusqu'à cette date. Il appartenait à son ex-épouse, qui était demeurée dans la villa, d'en acquitter le loyer depuis ce moment-là.

f. Par avis officiel du 10 juillet 2019 adressé à A_____, B_____ a résilié le bail pour le 30 septembre 2019, le montant des loyers impayés s'élevant à 33'000 fr. (vingt-deux mois de 2017 à 2019).

g. Le 7 février 2020, un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur un montant de 33'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 juillet 2019 à titre de "Contrat de bail à loyer" (poste 1), de 7'500 fr., avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2019, à titre de "Contrat de bail à loyer" (poste 2) ainsi que de 100 fr. à titre de "frais article 106 CO", a été notifié à A_____ à la requête de B_____.

Opposition totale y a été formée.

h. Par requête adressée au greffe du Tribunal le 6 mars 2020, B_____ a sollicité le prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer précité, sous suite de frais et dépens.

i. A l'audience du 24 juin 2020, B_____ a persisté dans sa requête.

A_____ a déposé des pièces et exposé qu'un accord oral avait été passé avec son père en mai 2017, annulant le contrat de bail. Il avait quitté la maison le 1^{er} juin 2017. L'accord précité avait été formalisé par écrit le 16 août 2018.

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

j. Le 25 juin 2020, le conseil de B_____ a adressé un courrier explicatif au Tribunal.

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 let. a CPC).

La décision - rendue par voie de procédure sommaire (art. 251 let. a CPC) - doit être attaquée dans un délai de dix jours dès sa notification (art. 321 al. 2 CPC) par un recours écrit et motivé (art. 130 et 131 CPC), adressé à la Cour de justice.

Interjetés dans le délai et la formes prévus par la loi, les recours sont en l'espèce recevables.

Dirigés contre le même jugement, ils seront traités dans le même arrêt (art. 124 CPC).

A_____ sera désigné comme le recourant et B_____ comme l'intimé.

2. 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, n'examinant que les griefs formulés et motivés par le recourant (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2307).
3. Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

La pièce nouvelle produite par le recourant est irrecevable.

4. Le recourant fait grief au Tribunal de n'avoir pas pris en compte l'accord oral passé avec l'intimé, par lequel celui-ci l'aurait libéré de l'obligation de payer le loyer.

L'intimé reproche au premier juge d'avoir interprété l'accord du 8 août 2018 comme valant libération du recourant de payer le loyer dès cette date.

4.1.1 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). 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).

4.1.2 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).

Concernant les dettes de loyers, les colocataires sont tenus solidairement dès lors qu'ils appartiennent à une communauté. Il convient de retenir le principe de

manière générale pour tous les colocataires (BOHNET/DIETSCHY, in: Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, 2017, n. 26 ad art. 253 CO).

Selon l'art. 144 CO, le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation (al. 1). Les débiteurs demeurent tous obligés jusqu'à l'extinction totale de la dette (al. 2). Celui des débiteurs solidaires dont le paiement ou la compensation éteint la dette en totalité ou en partie libère les autres jusqu'à concurrence de la portion éteinte (art. 147 al. 1 CO).

Le colocataire qui, en cours de bail, quitte les locaux loués reste solidairement lié par le contrat. Sur le plan externe, il demeure débiteur du loyer, et de la remise en état des locaux, par exemple. Le bailleur peut libérer le colocataire qui a quitté les lieux, moyennant l'accord du colocataire restant. Cet accord (remise de dette conventionnelle : art. 115 CO) peut parfois résulter d'actes concluants. Toutefois, le seul silence du bailleur opposé à une demande des colocataires suggérant que le bail se poursuive avec un seul d'entre eux ne suffit pas, en règle générale (LACHAT/GROBET THORES/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 104).

La colocation prend fin en cas de divorce ou dissolution du partenariat enregistré ; dans cette hypothèse, les époux résilient ensemble le bail commun et, si le conjoint restant le souhaite, convainquent le bailleur de conclure avec lui seul un nouveau bail ; un des époux peut aussi demander au juge de lui transférer le bail du logement familial (art. 121 CC) (LACHAT/GROBET THORES/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 106).

4.1.3 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). 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).

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).

4.2 En l'espèce, le contrat de bail produit par l'intimé vaut reconnaissance de dette contre le recourant, en sa qualité de colocataire, débiteur solidaire du loyer de 1'500 fr., jusqu'à et y compris janvier 2019, date de l'attribution du logement à l'ex-épouse du recourant par jugement de divorce.

Le fait que le recourant ait quitté le logement en juin 2017 n'y change rien, le bailleur ne l'ayant pas libéré de ses obligations dès cette date. En effet, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, le document du 8 août 2018, complété le 16 août 2018, ne mentionne aucunement la renonciation par l'intimé à ses droits contre le recourant, en qualité de colocataire. A cela s'ajoute l'attitude contradictoire du recourant qui a accepté, dans le cadre de la procédure de divorce, d'assumer l'intégralité des dettes du couple contractées pendant le mariage, dont le loyer fait vraisemblablement partie, et qui tente de soutenir qu'il n'est pas débiteur de ce loyer dans la présente procédure.

Cela étant, le commandement de payer notifié au recourant n'indique pas avec précision les périodes pour lesquelles le loyer est réclamé. Mais le recourant n'a pas allégué ne pas savoir à quoi s'en tenir s'agissant de la créance en poursuite ni n'a soutenu avoir réglé une partie des montants réclamés. Il ne fait valoir aucun grief à cet égard dans son recours. L'absence de précision du commandement de payer ne saurait dès lors faire obstacle au prononcé de la mainlevée, sous peine de formalisme excessif.

Celle-ci sera donc prononcée, mais pour les loyers dus jusqu'en janvier 2019, soit pour le montant de 27'000 fr., tel qu'il figure dans la mise en demeure du 21 février 2019, correspondant à six mois de loyer en 2017, onze mois en 2018 et un mois en 2019, les intérêts à 5% étant dus depuis cette date (art. 104 CO).

Le jugement sera donc annulé et il sera statué à nouveau en ce sens, la cause étant en état d'être jugée (art. 327 al. 3 let. b CPC).

- 5. 5.1** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC applicable par analogie; JEANDIN, Commentaire romand CPC, 2019, 2ème éd., n. 9 ad art. 327 CPC).

En l'espèce, la quotité de l'émolument fixée par le premier juge à 400 fr., conforme aux prescriptions de l'art. 48 OELP et non remise en cause par les parties, sera maintenue.

Ce montant sera mis à charge du recourant qui succombe pour l'essentiel (art. 106 al. 1 CPC). Il sera en outre condamné à verser à l'intimé la somme de 500 fr. (art. 85 et 88 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC).

5.2 Les frais des deux recours seront arrêtés à 600 fr. et mis à la charge du recourant par identité de motifs. Ils seront compensés avec l'avance fournie par le

recourant, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'avance fournie par l'intimé lui sera restituée.

Le recourant sera également condamné à verser à l'intimé la somme de 400 fr. (art. 85, 88 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC) à titre de dépens de recours, celui-ci n'ayant pas pris de conclusions en ce sens dans son propre recours, mais seulement en réponse à celui du recourant.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevables le recours interjeté par A_____ le 24 août 2020 et celui interjeté par B_____ le 27 août 2020 contre le jugement JTPI/9799/2020 rendu le 11 août 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5233/2020-13 SML.

Au fond :

Annule ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau :

Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 27'000 fr., avec intérêts dès le 21 février 2019, arrête les frais judiciaires à 400 fr., les compense avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A_____.

Condamne A_____ à verser à B_____ la somme de 400 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais et la somme de 500 fr. à titre de dépens.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais de recours :

Arrête les frais des deux recours à 600 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie par ce dernier, acquise à l'Etat de Genève.

Invite en conséquence les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à B_____ la somme de 600 fr.

Condamne A_____ à verser à B_____ la somme de 400 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et 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.