



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6348/2024

ACJC/84/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 21 JANVIER 2025**

Entre

**Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié c/o **B** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [GE], recourant d'un jugement rendu par la 25<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 11 septembre 2024, représenté par Me Stéphane REY, avocat, rue Michel-Chauvet 3, case postale 477, 1211 Genève 12,

et

**C** \_\_\_\_\_ **ANLAGESTIFTUNG**, sise \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, représenté par Me Philippe PROST, avocat, MLL Legal SA, rue du Rhône 65, case postale 3199, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 janvier 2025.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/10403/2024 rendu le 11 septembre 2024, notifié le 30 septembre 2024 à A\_\_\_\_\_, le Tribunal de première instance (ci-après, le Tribunal) a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance effectuée par C\_\_\_\_\_ ANLAGESTIFTUNG (ci-après, C\_\_\_\_\_) et mis à la charge de A\_\_\_\_\_, condamné celui-ci à verser ce montant à celle-là (ch. 2), ainsi que 757 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3).

**B. a.** Par acte expédié à la Cour de justice (ci-après, la Cour) le 10 octobre 2024, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement. Il a sollicité, préalablement, la restitution de l'effet suspensif et, principalement, l'annulation dudit jugement. Cela fait, il a conclu au rejet de la requête de mainlevée provisoire, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Il a allégué des faits nouveaux.

**b.** Par arrêt du 18 octobre 2024, la Cour a rejeté la requête de A\_\_\_\_\_ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement querellé, réservant le sort des frais à la décision à rendre au fond.

**c.** C\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a allégué des faits nouveaux.

**d.** A\_\_\_\_\_ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

Il a allégué des faits nouveaux.

**e.** Par avis du 29 novembre 2024, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** Le 28 février 2024, C\_\_\_\_\_, en sa qualité de bailleuse d'un appartement sis à Genève, a fait notifier à A\_\_\_\_\_, son locataire, un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, pour un montant de 16'688 fr. 40, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2023, correspondant à une créance libellée "*Loyers et frais accessoires du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 29 février 2024 concernant un appartement de 3 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis Avenue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève, contrat de bail à loyer du 12 janvier 2017*".

Opposition a été formée.

---

**b.** Par requête de mainlevée provisoire déposée le 18 mars 2024 au Tribunal, C\_\_\_\_\_ a sollicité la mainlevée provisoire de l'opposition formée contre le commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a allégué que D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ étaient colocataires, selon contrat de bail du 12 janvier 2017 (pièce 3), d'un appartement de trois pièces qu'elle possédait.

Par avis comminatoire du 14 juin 2023, C\_\_\_\_\_ avait mis D\_\_\_\_\_ en demeure de payer 2'090 fr. à titre de loyer et frais accessoires pour le mois de juin 2023. En l'absence de paiement, le bail avait été résilié pour le 30 septembre 2023, mais, comme A\_\_\_\_\_ n'avait pas pu être atteint, cette résiliation n'était pas valable : D\_\_\_\_\_ avait d'ailleurs contesté le congé devant la commission compétente. Un état des lieux avait été fixé, mais n'avait pas pu être dressé, car les locataires étaient absents.

C\_\_\_\_\_ avait réclamé le paiement de 12'508 fr. 40 par avis comminatoire du 18 décembre 2023, portant sur les loyers et frais accessoires du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023. Le montant dû n'ayant pas été payé, le bail avait été résilié pour la fin mars 2024.

C\_\_\_\_\_ a notamment produit, outre les pièces qui attestent de ce qui précède, un décompte du 11 mars 2024 qui résume les montants dus et les versements effectués par les locataires (pièce 5). Se fondant sur ce décompte, elle a allégué qu'en date du 29 février 2024, la dette des locataires s'élevait à 16'688 fr. 40 (allégué 22).

**c.** Le Tribunal a tenu une audience le 9 septembre 2024, à laquelle A\_\_\_\_\_ n'a pas comparu.

**d.** A l'appui de son jugement, le Tribunal a retenu, sans autre précision, que les pièces produites par C\_\_\_\_\_ valaient reconnaissance de dette et que A\_\_\_\_\_ n'avait fait valoir aucun moyen libératoire.

## **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).

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC (l'al. 2 est inchangé sur le point pertinent *in casu* après l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions du CPC le 1<sup>er</sup> janvier 2025 qui le modifie), 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, compte tenu de l'application de la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC).

Le recours est donc recevable.

**1.2** Le recours étant instruit en procédure sommaire (art. 251 let. a; 335 al. 3 et 339 al. 2 CPC), 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 *a contrario* et art. 58 al. 1 CPC).

**1.3** Le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 PC).

2. Les allégations de faits nouvelles des parties sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC), de sorte que la Cour examinera la cause sur la base dossier qui était en main du Tribunal.
3. Le recourant fait grief au premier juge d'avoir prononcé la mainlevée provisoire requise par sa partie adverse.

### **3.1**

**3.1.1** Conformément à l'art. 82 al. 1 LP, 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.

**3.1.2** 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 juge de la mainlevée provisoire examine 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 si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 145 III 160 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_240/2021 du 13 mars 2022 consid. 3.2).

De jurisprudence constante, la procédure de mainlevée, qu'elle soit provisoire ou définitive, est un incident de la poursuite. La décision qui accorde ou refuse la mainlevée est une pure décision d'exécution forcée dont le seul objet est de dire si la poursuite peut continuer ou si le créancier est renvoyé à agir par la voie d'un procès ordinaire. En d'autres termes, le prononcé de mainlevée ne sortit que des effets de droit des poursuites et ne fonde pas l'exception de chose jugée quant à l'existence de la créance (ATF 143 III 564 consid. 4.1 ; 136 III 583 consid. 2.3 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.1). La décision du juge de la mainlevée provisoire ne prive pas les parties du droit de soumettre à nouveau la question litigieuse au juge ordinaire (art. 79 et 83 al. 2 LP; ATF 136 III 528 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.1).

**3.1.3** Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, en particulier, l'acte sous-seing privé, signé par le poursuivi ou son représentant, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable et exigible (ATF 149 III 310 consid. 5.2.1.1 ; 148 III 145 consid. 4.1.1; 145 III 20 consid. 4.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_688/2022 du 23 novembre 2022 consid. 4.1.1). Il peut s'agir soit d'une reconnaissance de dette formelle (art. 17 CO), soit d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1.).

Le contrat de bail signé constitue, en principe, une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu. En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_645/2023 du 25 janvier 2024 consid. 3.1 ; 5D\_964/2021 du 9 mars 2022 consid. 3.1.1 ; 5D\_249/2020 du 1er juillet 2021 consid. 2.1).

**3.1.4** 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 (ATF 142 III 720 consid. 4.1). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC; ATF 142 III 720 précité et les références).

Le juge n'a pas 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 (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2).

**3.2.** En l'espèce, il est constant que les parties sont liées par un contrat de bail prévoyant le paiement d'un loyer de 2'090 fr. mensuellement, charges comprises. Il n'est ni contesté ni contestable que le contrat de bail du 12 janvier 2017 vaut reconnaissance de dette pour le prononcé de la mainlevée provisoire.

En première instance, le recourant ne s'est prévalu d'aucun moyen de droit civil apte à infirmer la reconnaissance de dette. En particulier, il n'a pas tenté de rendre vraisemblable qu'il avait versé tout ou partie de l'arriéré de loyer déduit en poursuite, ni même contesté le montant avancé par la bailleuse. Les allégués qu'il forme devant la Cour sont nouveaux et partant irrecevables.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a prononcé la mainlevée provisoire, de sorte que le recours sera rejeté.

**4. 4.1** A juste titre, la quotité des frais judiciaires et des dépens de première instance n'est pas contestée, de sorte que les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement attaqué seront confirmés.

**4.2** Les frais judiciaires du recours seront arrêtés à 800 fr. (art. 48 et 61 OELP), y compris 200 fr. pour la requête, rejetée, d'effet suspensif, et compensés avec l'avance fournie par le recourant (art. 111 al. 1 aCPC *cum* art. 407f CPC *a contrario*), qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Ils seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Le recourant sera condamné en outre à verser à l'intimée 500 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens de recours (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 10 octobre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/10403/2024 rendu le 11 septembre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6348/2024-25 SML.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires de recours à 800 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance versée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à C\_\_\_\_\_ ANLAGESTIFTUNG 500 fr. à titre de dépens de recours.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laura SESSA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Laura SESSA

**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.*