



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6488/2020

ACJC/1526/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU VENDREDI 30 OCTOBRE 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, recourant contre un jugement rendu par la 21ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 6 juillet 2020, comparant par Me Soile Santamaria, avocate, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

Madame B_____ **et Monsieur C**_____, domiciliés _____, intimés, comparant tous deux par Me Delphine Zarb, avocate, rue du Conseil-Général 11, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.11.2020.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/8979/2020 du 6 juillet 2020, reçu par les parties le 7 juillet 2020, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer poursuite n° 1_____ notifié par C_____ et B_____, à concurrence de 15'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2017 (poste 1) et de 154'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2018 (poste 2) (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à verser à C_____ et B_____ 750 fr. au titre des frais judiciaires (ch. 2) et 3'350 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. a. Le 27 juillet 2020, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule et rejette la requête de mainlevée déposée par ses parties adverses, avec suite de frais et dépens.

b. Le 21 août 2020, C_____ et B_____ ont conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

Ils ont produit une pièce nouvelle.

c. A_____ a répliqué le 7 septembre 2020, persistant dans ses conclusions.

d. Les parties ont été informées le 30 septembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger, C_____ et B_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de dupliquer.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A une date qui ne ressort pas du dossier, les époux C_____ et B_____, propriétaires de la parcelle n° 2_____ de la commune de D_____, d'une superficie de 7'336 m², ont conclu un contrat de bail avec les époux A_____ et E_____, portant sur la villa d'habitation, meublée, sise sur cette parcelle, d'environ 400 m² habitables, la piscine extérieure, garage pour deux voitures et jardin de 7'800 m², avec pool house.

Le bail a été conclu pour une durée de deux ans, débutant le 1^{er} janvier 2009 et expirant le 31 décembre 2010. Le loyer annuel, frais accessoires non compris, était de 180'000 fr., soit 15'000 fr. par mois.

Le contrat précise notamment que les locataires déclarent bien connaître la maison et reconnaissent qu'elle est en très bon état d'entretien; les bailleurs avaient dispensé les locataires du paiement du loyer pour les mois de janvier et février 2009, en contrepartie de quoi les locataires s'étaient engagés à effectuer à leurs frais divers travaux, dont les travaux de peinture de toutes les pièces de la maison, le changement des moquettes et l'installation d'un chauffage dans la piscine.

b. En date du 31 mars 2016, les parties ont signé un nouveau contrat de bail portant sur le même objet, avec le même loyer mensuel en 15'000 fr., le contrat stipulant que, depuis le 31 décembre 2010, le bail s'était renouvelé tacitement d'année en année, avec faculté de le résilier avec un préavis de trois mois.

Ce contrat précise que la "pool house" et la salle des machines ne sont pas opérationnels car trop vétustes depuis la première prise de bail.

c. Le 6 juillet 2019, C_____ et B_____ ont fait notifier à A_____, un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur les sommes de 15'000 fr. avec intérêts à 5% du 1^{er} septembre 2017 pour le loyer du mois de septembre 2017, 154'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2018 pour les loyers d'avril 2018 à mai 2019 (11'000 fr. par mois) et 11'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2019 à titre de pénalité telle que proposée par les locataires.

Le poursuivi y a formé opposition le 8 juillet 2019.

d. Parallèlement, les propriétaires ont requis l'évacuation des locataires devant le Tribunal des baux et loyers, par la voie de la procédure pour cas clairs, requête dont ils ont été déboutés par jugement JTBL/152/2020 du 20 février 2020, en raison du fait que les avis de résiliation de bail avaient été reçus par les locataires trois jours avant l'échéance du délai comminatoire de paiement.

Lors de l'audience du 20 février 2020 par-devant le Tribunal des baux et loyers, les locataires ont indiqué qu'ils ne payaient plus de loyer depuis avril 2018. Le locataire avait des difficultés professionnelles et du retard dans ses revenus. Le congé était contesté en raison notamment de l'absence de formule de fixation du loyer initial. A_____ considérait que la villa n'était pas luxueuse. Lors de l'emménagement, la piscine était irréparable. Il avait investi 60'000 fr. de travaux de rafraîchissement. Le loyer à la signature du bail était de 15'000 fr. par mois et avait par la suite été diminué à 11'000 fr. par mois, d'entente entre les parties.

e. Le 6 avril 2020, C_____ et B_____ ont requis du Tribunal de Première Instance la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° 1_____.

Les précités n'ont pas allégué que la villa litigieuse était un logement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO.

f. Lors de l'audience du Tribunal du 6 juillet 2020, A_____ a conclu au rejet de la requête. Le contrat de bail ne constituait pas une reconnaissance de dette pour le loyer, en raison de l'absence d'avis officiel de fixation du loyer, obligatoire à Genève, l'habitation concernée n'étant pas un objet de luxe, au sens de l'art. 253 b CO. La maison était vieillesse, le garage régulièrement inondé et l'accès fréquemment empêché par des voitures. A_____ a notamment produit des

photographies de deux salles de bains et d'une chambre à l'appui de ses conclusions.

C_____ et B_____ ont persisté dans leur requête, relevant que les photographies produites par leur partie adverse n'étaient pas représentatives de toute la maison. Il n'était pas acceptable qu'aucun loyer ne soit payé depuis plus de deux ans. Les locataires avaient accepté le montant du loyer. Ils pourraient invoquer leurs arguments dans le cadre d'une procédure au fond.

Le Tribunal a gardé la cause à juger au terme 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). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

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.

En l'espèce le recours est conforme à ces exigences, de sorte qu'il 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 la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} édition, Berne, 2010, n° 2307).

Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 lit. a *a contrario* et 58 al. 1 CPC).

2. Les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

La pièce nouvelle produite par les intimés est par conséquent irrecevable.

3. Le Tribunal a considéré que la villa occupée par le recourant est une maison familiale de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO, de sorte que la validité du bail n'était pas soumise à la condition que celui-ci soit accompagné de la formule de fixation du loyer initial. Le fait que la maison comportait 400 m² habitables, une piscine extérieure et un jardin de 7800 m² plaident pour un objet de luxe, étant précisé que les photos produites par le recourant ne permettaient pas d'exclure le caractère luxueux de la maison. Il n'était ainsi pas vraisemblable que la maison

litigieuse était un logement ordinaire, de sorte que la mainlevée de l'opposition devait être prononcée.

Le recourant fait valoir que le fardeau de la preuve du caractère luxueux du logement incombe au bailleur, lequel n'a pas allégué ce fait. La notion de luxe devait être interprétée de manière restrictive et la maison qu'il habitait ne correspondait pas aux critères fixés par la jurisprudence.

3.1.1 Selon 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.

Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, 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 139 III 297 consid. 2.3.1).

Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1017/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.1.1).

Il incombe au créancier d'apporter la preuve stricte de l'existence d'un titre de mainlevée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1017/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.2, 4.3.1 et 4.3.2).

3.1.2 Le contrat de bail vaut titre de mainlevée pour le loyer initial. Dans les cantons où l'usage de la formule officielle est obligatoire à la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO), le contrat de bail ne vaut titre de mainlevée que si le créancier y joint la formule officielle (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 162 ad art. 82 LP; TRÜMPY, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, le titre, les exceptions et la nouvelle procédure civile, BISchK 2010, p. 106).

Selon la législation que le canton de Genève a adoptée sur la base de l'art. 270 al. 2 CO, le bailleur est tenu d'informer le locataire, lors de la conclusion d'un bail d'habitation, du loyer qu'il percevait du précédent locataire du même logement. Cette information doit être donnée au moyen de la formule officielle que l'art. 269 al. 1 CO prévoit en cas de majoration du loyer. S'il advient que cette communication soit omise entièrement, différée plus de trente jours après la

délivrance des locaux ou entachée d'un vice de forme, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer (ATF 120 II 341 consid. 5b à 5d). En pareille situation, même si aucune des conditions spécifiques de l'art. 270 al. 1 let. a ou b CO n'est accomplie, le locataire peut saisir d'abord l'autorité de conciliation, puis le juge en vue de faire fixer le loyer. A teneur de l'art. 19 al. 3 OBLF, ces prescriptions s'appliquent par analogie dans le cas où la formule est utilisée lors de la conclusion d'un nouveau bail en exécution du droit cantonal que réserve l'art. 270 al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_211/2020 du 25 août 2020, consid. 2).

L'art. 270 al. 2 CO s'inscrit dans les dispositions sur la protection des locataires contre les loyers abusifs. A teneur de l'art. 253b al. 2 CO, ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Pour un logement de cette catégorie et lors de la conclusion d'un nouveau contrat, le bailleur peut se dispenser de notifier l'avis de fixation du loyer initial sur formule officielle qui est prescrit dans le canton de Genève. Le nombre minimum des pièces et le caractère luxueux du logement en cause sont des conditions cumulatives. Le juge apprécie le caractère luxueux ou au contraire ordinaire du logement sur la base d'un examen concret de toutes ses caractéristiques et de l'impression générale qui en résulte; il jouit à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_211/2020 du 25 août 2020, consid. 3).

Selon l'arrêté du 4 février 2009 de Conseil d'Etat genevois déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'art. 24 LaCC, il y a pénurie au sens de l'art. 24 LaCC dans toutes les catégories d'appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

La notion de "luxe" du logement doit s'interpréter de manière restrictive; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée. Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé. La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble. La notion d'objet de luxe est, par définition, indépendante de l'existence de défauts, susceptibles d'affecter cet objet et qui peuvent être réparés. La notion de luxe peut toutefois évoluer avec le temps; un objet luxueux à l'origine peut perdre cette qualité avec les années et, inversement, une habitation peut entrer dans la catégorie des objets de luxe selon les rénovations et les transformations qui y sont réalisées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1).

3.1.3 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).

3.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que le recourant n'avait pas rendu vraisemblable que la maison louée était un logement ordinaire pour lequel l'avis officiel de fixation initiale du loyer aurait dû être annexé au contrat de bail initial.

En effet, compte tenu de la taille de la surface habitable, il est probable que la villa litigieuse comporte plus de 7 pièces. A cela s'ajoute que la présence d'une piscine et d'un jardin de plus de 7'000 m² sont des caractéristiques permettant de conclure que la villa est vraisemblablement luxueuse.

Les quelques photos produites par le recourant ne sont pas nécessairement représentatives de l'aspect de l'ensemble de la villa et ne sont dès lors pas décisives. Il n'est pas non plus rendu vraisemblable que la villa litigieuse soit affectée de problèmes récurrents d'humidité, puisque les courriels produits par le recourant sur ce point sont ponctuels et datent de 2013. Le fait qu'un ou plusieurs containers de recyclage aient été placés à proximité de la maison n'est quant à lui pas suffisant pour en conclure que la villa n'est pas luxueuse.

En outre, lors de l'audience du 20 février 2020 par devant le Tribunal des baux et loyer, le recourant n'a pas contesté devoir les montants qui lui sont réclamés par les intimés. Il a reconnu que, en cours de bail, le loyer avait été baissé à 11'000 fr. par mois, d'entente entre les parties, relevant qu'il n'avait plus rien payé depuis le mois d'avril 2018 en raison de ses problèmes financiers.

Dans ces conditions, l'attitude du recourant qui conteste au stade de la mainlevée devoir des montants de loyers qu'il avait reconnu devoir auparavant est constitutive d'abus de droit, ce d'autant plus qu'il ne ressort pas du dossier que le recourant aurait introduit une action en contestation du loyer initial.

Il ressort de ce qui précède que le contrat de bail initial vaut titre de mainlevée provisoire de l'opposition, tant pour le montant du loyer prévu initialement en 15'000 fr. par mois que pour le loyer réduit à 11'000 fr. par mois convenu par la suite d'entente entre les parties. Le recourant n'ayant pas rendu vraisemblable sa libération, c'est à bon droit que la mainlevée de l'opposition a été prononcée.

Le recourant ne conteste par ailleurs pas le montant pour lequel la mainlevée a été prononcée, ni les intérêts alloués.

Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé.

- 4.** Le recourant, qui succombe, sera condamné aux frais et dépens de recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 1'125 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les dépens dus aux intimés seront fixés à 2'500 fr., TVA et débours inclus (art. 84, 85, 88, 89 et 90 RTFMC; 23, 25 et 26 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/8979/2020 rendu le 9 juillet 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6488/2020-21 SML.

Au fond :

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Met les frais judiciaires de recours, arrêtés à 1'125 fr., à charge de A_____ et les compense avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à C_____ et B_____, pris solidairement, 2'500 fr. au titre de dépens de recours.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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.