



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8618/2024

ACJC/11/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 2 JANVIER 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 9 septembre 2024, représenté par Me Alain MISEREZ, avocat, FRAvocats, avenue de Frontenex 6, 1207 Genève,

et

Hoirie de Feu Madame B_____, à savoir **Monsieur C**_____, **Monsieur D**_____ et **Madame E**_____, représentée par, Me Sonia LANZILOTTO, avocate, route de Genève 19, 1291 Commugny, intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 janvier 2025.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/10377/2024 du 9 septembre 2024, reçu le 10 septembre 2024 par A_____, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition faite par A_____ au commandement de payer, poursuite no 2_____ (ch. 1 du dispositif), condamné ce dernier à verser 400 fr. au titre des frais judiciaires à l'hoirie de feu B_____, à savoir C_____, D_____ et E_____ (ci-après l'Hoirie [de] B_____) (ch. 2 et 3), ainsi que 1'100 fr. à titre de dépens (ch. 4).

B. a. Le 20 septembre 2024, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice l'annule et rejette la requête de mainlevée formée par ses parties adverses, avec suite de frais et dépens.

Il a produit des pièces nouvelles.

b. L'Hoirie [de] B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais et dépens.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

d. Elles ont été informées le 20 novembre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. En date du 6 juillet 2020, B_____, d'une part, en tant que bailleuse, et F_____, G_____ et A_____, d'autre part, en tant que locataires engagés conjointement et solidairement, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 4 pièces, sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] H_____ [VD].

Le bail précise que les locaux étaient destinés exclusivement à l'occupation par G_____ et F_____.

Le loyer a été fixé à 3'340 fr. par mois charges comprises. Une garantie de 9'000 fr. a été versée par les locataires.

b. Le 17 mai 2023, l'Hoirie [de] B_____ a informé A_____ de ce que le loyer de l'appartement précité n'était plus payé depuis février 2023 et l'a mis en demeure de s'acquitter du montant de 13'360 fr. à ce titre, précisant qu'à défaut le bail serait résilié.

c. Le bail a été résilié par l'Hoirie précitée le 4 juillet 2023 pour le 31 août 2023.

d. Le 10 novembre 2023, l'Hoirie [de] B_____ a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 2_____, portant sur les sommes suivantes au titre d'arriérés de loyer de mars à octobre 2023 : 3'340 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2023, 3'340 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2023, 3'340 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2023, 3'340 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2023, 3'340 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2023, 3'340 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2023, 3'340 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} août 2023, 3'340 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2023 et 3'340 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2023.

A_____ a formé opposition à ce commandement de payer.

e. Le 9 avril 2024, l'Hoirie [de] B_____ a requis du Tribunal la mainlevée provisoire de cette opposition.

f. Lors de l'audience du Tribunal du 30 août 2024, A_____ a conclu au rejet de la requête. Il avait signé le bail en qualité de garant, sans intention d'occuper l'appartement, ce que la bailleresse savait, de sorte que son engagement constituait un cautionnement déguisé soumis à la forme authentique. Celle-ci n'étant pas respectée, l'engagement était nul. Le montant total de l'arriéré n'était pas connu, des procédures contre les autres signataires du bail ayant été engagées dans le canton de Vaud. La garantie de loyer devait être déduite du montant qui lui était réclamé.

L'Hoirie [de] B_____ a persisté dans sa requête. Elle a indiqué que sa partie adverse était débiteur solidaire du loyer. Des procédures avaient été engagées contre les colocataires de celui-ci, mais aucun montant n'avait pu être récupéré. F_____ était insolvable et la procédure de mainlevée contre G_____ était au stade d'appel.

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

EN DROIT

- 1.1** En matière de mainlevée d'opposition, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 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 (art. 251 let. a CPC).

Interjeté dans le délai et selon la forme prévus par la loi, le recours 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., Berne, 2010, n° 2307).

Le recours est instruit en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), la preuve des faits allégués devant 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).

1.3 Les pièces nouvelles n° 3, 8, 10 et 11, produites par le recourant sont irrecevables en application de l'art. 326 al. 1 CPC, de même que les allégués qui s'y rapportent.

- 2.** Le Tribunal a retenu que le contrat de bail litigieux valait titre de mainlevée. Une personne pouvait valablement s'engager comme garant ou codébiteur solidaire dans un contrat de bail, sans que cela doive nécessairement prendre la forme d'un cautionnement. L'engagement pris par le recourant était valable et il pouvait être recherché pour la totalité de la créance.

Le recourant fait valoir que le Tribunal a violé son droit d'être entendu car il n'a pas statué sur sa requête tendant à ce que le montant versé par G_____ à titre de garantie de loyer soit déduit de sa créance et n'a pas mentionné le fait que le bail avait été résilié pour le 31 août 2023.

2.1 Le droit d'être entendu, en tant que droit personnel de participer à la procédure, exige que l'autorité écoute effectivement, puis examine soigneusement et sérieusement, et prenne en compte dans sa décision, les arguments de la personne dont la décision touche la position juridique. Il implique l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu. Le juge n'a en revanche pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties; il suffit qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2, JdT 2016 II 347; 129 I 232 consid. 3.2, JdT 2004 I 588, SJ 2003 I 513; arrêt du Tribunal fédéral 4A_523/2010 du 22 novembre 2010 consid. 5.3).

Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni

de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

Le droit d'être entendu n'implique aucune obligation d'étudier des questions qui ne sont pas pertinentes pour la décision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_502/2019 du 15 juin 2020 consid. 4).

2.2 En l'espèce, même si la motivation du jugement est succincte, l'on comprend des considérants du Tribunal qu'il a implicitement rejeté l'objection du recourant selon laquelle il y avait lieu de déduire de sa dette le montant de la garantie de loyer.

La résiliation du bail n'est par ailleurs pas un élément pertinent pour la solution du litige, de sorte que le Tribunal n'avait pas à en faire état dans son raisonnement.

Le grief de violation du droit d'être entendu formé par le recourant est dès lors infondé.

- 3.** Sur le fond, le recourant fait valoir que son engagement comme colocataire aux côtés de G_____ et F_____ serait nul car il s'agissait d'un cautionnement, soumis à la forme authentique. Il convenait de plus de déduire du montant réclamé les 9'000 fr. versés par G_____ au titre de garantie de loyer. Les intimés n'avaient pas droit au paiement des loyers de septembre et octobre 2023 car le bail avait été résilié.

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.

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 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 145 III 20 consid. 4.1.1; 139 III 297 consid. 2.3.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1).

Le contrat de bail vaut reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer et des frais accessoires dûment convenus et chiffrés (ABBET/ VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2022, n. 160 ad art. 82 LP; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 515).

Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

La procédure de mainlevée est une procédure sur pièces, 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 examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires. Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue. Le poursuivi 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 ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC). 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 142 III 720 consid. 4.1).

Son rôle n'est pas d'interpréter des contrats ou d'autres documents, mais d'accorder rapidement, après examen sommaire des faits et du droit, une protection provisoire au requérant dont la situation paraît claire (ACJC/658/2012 du 11 mai 2012 consid. 5.2; ACJC/1211/1999 du 25 novembre 1999 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral du 10 mai 1968, résumé in JdT 1969 II 32).

3.1.2 Légalement, un bail est valable même lorsque le locataire n'a pas l'intention d'utiliser lui-même l'appartement, à moins que les parties n'aient convenu du contraire et prévu que le locataire doit habiter personnellement l'appartement, en d'autres termes aient exclu la sous-location. Par conséquent, la précision, dans le contrat lui-même, que l'appartement est réservé à l'usage d'un tiers constitue une modalité d'utilisation, voire un consentement donné par avance à une sous-location (arrêt du Tribunal fédéral 4A_287/2021 du 7 juin 2022 consid. 6.3).

La colocation offre au bailleur l'avantage d'être confronté à deux ou plusieurs locataires qui répondent solidairement des obligations découlant du bail. Il peut réclamer à chacun des colocataires la totalité du loyer, des frais accessoires et des autres obligations économiques découlant du bail. En ce sens, la colocation diminue les risques du bailleur et lui offre une forme de garantie. Dès lors, avant d'octroyer un logement ou un local commercial, le bailleur demande fréquemment qu'un tiers s'engage aux côtés du futur occupant des lieux, par exemple, un père ou une mère signant avec leur fille ou leur fils le bail d'une résidence d'étudiants, une femme fortunée signant un bail d'une étude d'avocats avec son mari avocat pour des motifs de solvabilité. Ces hypothèses correspondent toutes à une colocation, même si le bail commun présuppose d'ordinaire que l'usage des locaux soit cédé à l'ensemble des signataires du contrat. Le fait que le tiers ait agi dans l'intérêt de l'occupant des lieux, afin qu'il se voie attribuer le bail, devrait suffire

en règle générale à faire admettre l'hypothèse d'une véritable colocation. Une conception trop stricte de la colocation aurait pour effet de restreindre l'accès au marché locatif pour les personnes économiquement faibles (LACHAT, op. cit., p. 94).

En pratique, certains de ces colocataires, non-occupants de lieux, tentent de soutenir, au moment de devoir assumer leurs obligations, qu'ils ne seraient en réalité que des "garants". La signature du bail, aux côtés de l'occupant des lieux, n'équivaudrait, selon eux, qu'à une reprise cumulative de dette, limitée à certaines obligations, ou à un cautionnement (art. 492 ss CO) nul pour vice de forme (LACHAT, op. cit., p. 95).

Selon LACHAT, pareille thèse ne doit être admise que dans des cas très exceptionnels, étant précisé que pour trancher cette question, il faut interpréter le contrat conformément à l'art. 18 CO, en recherchant en premier lieu la volonté réelle des parties, et, à défaut d'y parvenir, appliquer le principe de la confiance. Accepter de signer un bail pour permettre à son protégé de se voir attribuer un logement, puis soutenir que cet engagement est un cautionnement déguisé nul heurte la conception de la bonne foi (LACHAT, op. cit., p. 95; arrêts du Tribunal fédéral 4A_703/2012 du 22 avril 2013, consid. 3; 4A_624/2017 du 8 mai 2018 consid. 3; 4A_287/2021 du 7 juin 2022 consid. 6.2.1).

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). 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).

3.2 En l'espèce, la lettre du contrat indique que le recourant est colocataire et qu'il est engagé conjointement et solidairement avec G _____ et F _____.

Il n'y a pas lieu, dans le cadre d'une procédure de mainlevée de l'opposition, lors de laquelle la cognition du juge est restreinte, de s'écarter de la lettre claire du titre produit à l'appui de la demande de mainlevée.

La situation dans laquelle une personne s'engage en tant que colocataire à répondre du loyer, alors même qu'elle n'entend pas elle-même occuper les locaux, afin d'offrir au bailleur une garantie financière pour permettre à un proche d'obtenir la conclusion d'un contrat de bail, est fréquente en pratique. Selon la

jurisprudence, cet engagement ne contrevient, sauf cas exceptionnel, pas à une disposition légale impérative.

Or, le recourant ne rend pas vraisemblable l'existence de telles circonstances exceptionnelles.

A cela s'ajoute que, comme le relève LACHAT, l'attitude d'un colocataire, qui, tel le recourant, accepte de signer un bail pour permettre à des proches de se voir attribuer un logement, puis soutient que cet engagement est nul au moment de s'acquitter de ses obligations, heurte la conception de la bonne foi et n'est vraisemblablement pas conforme à l'interdiction de l'abus de droit.

Le Tribunal a dès lors considéré à juste titre que le contrat de bail produit par le recourant constituait un titre de mainlevée provisoire de l'opposition.

Il n'y a pas lieu, contrairement à ce que soutient le recourant, de déduire du montant de la dette poursuivie la somme de 9'000 fr. versée au titre de garantie de loyer. Les pièces nouvelles produites par le recourant à l'appui de ses allégations sur ce point sont irrecevables, de sorte que l'on ignore si les intimés ont effectivement perçu ce montant. Il n'est pas non plus rendu vraisemblable que, à supposer que ce montant ait été versé aux intimés, il ait permis d'éteindre les loyers dus pour la période de février à octobre 2023, laquelle fait l'objet du commandement de payer litigieux.

Enfin, le recourant n'a pas allégué, ni *a fortiori*, rendu vraisemblable, que l'appartement litigieux aurait été restitué au 31 août 2023, date de prise d'effet de la résiliation de bail signifiée par les intimés. Les locaux ayant ainsi été encore vraisemblablement occupés par l'un ou l'autre des colocataires jusqu'en octobre 2023, le loyer reste dû.

Le recours sera dès lors rejeté.

4. Le recourant, qui succombe, sera condamné aux frais du recours (art. 106 al.1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 600 fr. et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 48 et 61 OELP).

Une indemnité de 800 fr., débours et TVA, inclus sera allouée aux intimés à titre de dépens (art. 84, 85, 88 à 90 RTFMC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 20 septembre 2024 par A_____ contre le jugement JTPI/10377/2024 rendu le 9 septembre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8618/2024–20 SML.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Met à la charge de A_____ les frais judiciaires de recours, arrêtés à 600 fr. et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à l'Hoirie de feu B_____, à savoir C_____, D_____ et E_____, solidairement entre eux, 800 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

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

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Laura SESSA

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.