

GE_GERICHTE ACJC/1106/2017 vom 31. August 2017

GE Cour de justice, 2017-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1106_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1106/2017 du 31 août 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1106/2017 del 31 agosto 2017

Erwägungen

E. 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.

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

Par souci de simplification (art. 125 CPC), ils seront traités dans le même arrêt. B_____ sera désignée comme la recourante, et A_____ comme l'intimée.

E. 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, 2ème éd., 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).

E. 3

Les pièces et les allégations nouvelles des parties sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

E. 4

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, au motif que le Tribunal n'a pas donné suite à sa demande d'audience, pour lui permettre de se déterminer sur la réponse de l'intimée et sur les nombreuses pièces produites par celle-ci.

E. 4.1

Lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC).

Le défendeur n'a pas le choix entre l'une ou l'autre des modes de détermination. Il appartient exclusivement au Tribunal de définir le mode de détermination de la partie citée (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1; KAUFMANN, in DIKE-Komm-ZPO, n. 13 ad art. 253 CPC; CHEVALIER, in Sutter-Somm et al., Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], n. 1 ad art. 253 CPC; MAZAN, in Basler Kommentar ZPO, n. 11 ad art. 253 CPC). Le Tribunal peut opter pour une procédure orale avec ou sans détermination écrite ou pour une procédure purement écrite (JENT- SØRENSEN, in Kurzkommentar ZPO, n. 2 et 4 ad art. 253 CPC; MAZAN, op. cit., n. 11 et 13 ad art. 253 CPC).

C/24265/2016

L'art. 253 CPC met en œuvre le droit d'être entendu (art. 53 CPC, 29 al. 2 Cst.), qui s'applique aussi en procédure sommaire. Un second échange d'écritures n'y est pas prévu, de sorte qu'au vu de la nature de la procédure sommaire, il s'impose de faire preuve de retenue à cet égard (ATF 138 III 252 c. 2.1). Cela ne change cependant rien au fait que les parties, en vertu des art. 6 §1 CEDH et/ou 29 al. 1 et 2 Cst., ont le droit de se déterminer sur toute écriture du tribunal ou de la partie adverse, indépendamment du fait que celle-ci contienne ou non des éléments nouveaux et importants (arrêt du Tribunal fédéral 5A_82/2015 du 16 juin 2015 consid. 4.1). Le droit de réplique résultant du droit d'être entendu (art. 53 CPC), c'est-à-dire le droit de se déterminer sur chaque écriture du tribunal ou de la partie adverse, doit être distingué du droit de réplique au sens étroit, c'est-à-dire du droit à un second échange d'écritures. Comme le Tribunal fédéral le relève dans l'arrêt précité, même en procédure sommaire, le premier de ces droits est garanti (sous certaines réserves concernant notamment les mesures provisionnelles); en revanche, en procédure sommaire, un second échange d'écritures est exceptionnel (BASTONS BULLETTI in CPC Online, newsletter du 7 octobre 2015).

Le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Elle doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire (ATF 142 III 48 consid. 4.1.2).

Si une partie considère qu'il est nécessaire de répliquer à une prise de position qui lui est notifiée, elle doit sans retard soit requérir l'autorisation de se déterminer, soit adresser sa réplique au tribunal. Une autorité ne peut considérer, après un délai de moins de dix jours depuis la communication d'une détermination à une partie, que celle-ci a renoncé à répliquer et rendre sa décision (arrêts du Tribunal fédéral 5A_750/2016 du 15 novembre 2016 consid. 2.1; 5A_614/2015 du 16 octobre 2015 consid. 3.1 et les références citées).

E. 4.2

En l'espèce, à réception, le 22 mars 2017, de la réponse de l'intimée devant le Tribunal, la recourante a sollicité la tenue d'une audience pour pouvoir se déterminer sur celle-ci.

Dans la mesure où le Tribunal avait opté pour une procédure écrite, la recourante n'avait pas le droit à la tenue d'une audience. Conformément aux principes susmentionnés, elle avait en revanche la possibilité de se déterminer par écrit sur la réponse de l'intimée, sans qu'il soit nécessaire que le Tribunal lui fixe un délai à cette fin. Il suffisait en effet qu'elle dispose d'un laps de temps suffisant pour ce faire, avant que ne soit rendue la décision. Tel a été le cas, puisque la recourante a reçu la réponse le 22 mars 2017 et que le jugement querellé a été rendu le 27 avril 2017, soit un mois plus tard.

C/24265/2016

Mal fondé, le grief sera rejeté.

E. 5

La recourante reproche au Tribunal d'avoir admis l'existence d'une créance compensante de l'intimée sur la seule base des allégués de celle-ci, et non sur des titres. Elle lui fait également grief d'avoir chiffré cette créance compensante de manière arbitraire, dans la mesure où l'intimée s'était limitée à renvoyer le Tribunal à la requête déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, comprenant un tableau incompréhensible. Le Tribunal aurait également constaté de manière arbitraire qu'elle n'avait pas contesté l'existence du défaut. Enfin, l'intimée serait de mauvaise foi pour avoir saisi tardivement la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en réduction.

L'intimée ne conteste pas l'existence d'une reconnaissance de dette pour la créance en poursuite, de sorte que ce point n'a pas à être examiné. En revanche, elle reproche au Tribunal de ne pas avoir rejeté la requête de mainlevée dans son ensemble, alors qu'il avait admis l'existence d'un défaut de la chose louée. De plus, le Tribunal aurait faussement retenu qu'elle n'avait pas rendu vraisemblable sa créance en dommages et intérêts contre la recourante.

E. 5.1

Pour faire échec à la demande de mainlevée provisoire fondée sur une reconnaissance de dette, il incombe au débiteur de faire valoir et rendre immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (art. 82 al. 2 LP; arrêt du Tribunal fédéral 5P. 321/2006 du 27 janvier 2006 consid. 3.2).

Le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblables les moyens issus du droit civil et se rapportant à l'engagement pris, objections ou exceptions, ayant trait à la naissance de l'engagement (nullité du contrat, vices du consentement), à l'extinction de l'obligation (paiement, compensation, prescription), à l'inexigibilité de la prestation (exceptio non adimpleti contractus) ou à la présence de défauts (art. 82 al. 2 LP; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 785 p. 156, 157 et références citées; KRAUSKOPF, La mainlevée provisoire, quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23, p. 45).

Le juge rejette la requête de mainlevée si le débiteur rend vraisemblables l'existence, le montant et l'exigibilité d'une créance dont il est titulaire à l'encontre du créancier. De simples allégations sont insuffisantes. S'il n'est pas nécessaire que la créance résulte elle-même d'un titre exécutoire, c'est en revanche uniquement par titre au sens de l'art. 177 CPC que le débiteur doit rendre vraisemblable la créance compensante.

Le fait que la créance compensante soit contestée n'implique pas que la compensation soit exclue dans la mainlevée provisoire : si le juge de la mainlevée considère la créance comme vraisemblable malgré sa contestation, il peut refuser la mainlevée provisoire. La vraisemblance est suffisante si le poursuivi a obtenu la

- 9/11 -

C/24265/2016 mainlevée provisoire pour la contre-crédence, alors même qu'une action en libération de dette a été ouverte. La vraisemblance de la contre créance ne peut en revanche résulter du seul dépôt d'une action en justice ou de la seule réquisition de poursuite (ABBET/VEUILLET, La mainlevée d'opposition, 2017, n. 126 et 127, p. 144 et 145).

E. 5.2

En l'espèce, il est établi que des travaux d'envergure ont eu lieu dans un bâtiment attenant les locaux loués. Cependant, les pièces produites par la locataire sont insuffisantes à rendre vraisemblable d'une part l'importance et la durée desdits travaux ainsi que leur impact sur les locaux loués et, d'autre part, le montant de la réduction de loyer réclamée.

En effet, seuls quelques échanges de courriels faisant état de nuisances très ponctuelles et peu nombreuses - auxquelles il semble avoir été remédié par de simples changements d'horaire d'enregistrement - ont été produits. Les autres plaintes sont également peu nombreuses et peu précises et émanent de la seule locataire, de sorte que leur valeur probante est limitée.

Les montants réclamés par la locataire au titre de réduction de loyer ont varié tant dans leur montant que leur fondement et sont en conséquence peu compréhensibles. Ainsi, par courrier du 13 février 2014, l'intimée réclamait une diminution de loyer de "20% du temps de travail" sans la chiffrer. Le 9 juillet 2014, elle persistait à réclamer "une baisse de loyer équivalente", sans articuler de montant. Sur le décompte produit par elle, le taux de réduction de loyer est de 20% et les montants mentionnés à ce titre totalisent 229'743 fr. 82. Le montant opposé en compensation par courrier du 31 mars 2016 est de 242'616 fr., alors que celui faisant l'objet des trois poursuites totalise 252'425 fr. Devant la Commission de conciliation, la locataire a sollicité une réduction de loyer de 37%, correspondant à 196'528 fr. 12 de trop-perçu de loyer. Aucune explication n'est fournie quant à ces différents montants dans la réponse déposée devant le Tribunal.

L'intimée n'a pas non plus rendu suffisamment vraisemblable sa prétendue créance en dommages et intérêts contre la recourante, résultant d'une perte de son chiffre d'affaires. La production de ses comptes est à cet égard largement insuffisante.

Il résulte de ce qui précède que l'intimée n'a pas rendu suffisamment vraisemblable l'existence d'une créance qu'elle détiendrait contre la recourante et qu'elle pourrait opposer en compensation. La seule saisine de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers - qui plus est plus de deux ans après sa dernière demande de réduction - tout comme les poursuites intentées contre la recourante sont à cet égard insuffisantes. C'est donc à tort que le premier juge, admettant l'existence d'une reconnaissance de dette, n'a pas prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition pour l'entier de la créance en poursuite.

- 10/11 -

C/24265/2016

Le jugement querellé sera annulé et réformé dans le sens qui précède (art. 327 al. 3 let. b CPC).

E. 6

Lorsque l'autorité de recours statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC applicable par analogie; JEANDIN, op. cit., n. 9 ad art. 327 CPC).

Les frais sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 CPC).

La quotité de l'émolument fixée par le premier juge à 750 fr., conforme aux prescriptions de l'art. 48 OELP (RS 281.35) et non remise en cause par les parties, peut être confirmée.

Les frais des deux recours seront arrêtés à 2'250 fr.

Les frais de première instance et de recours seront mis à la charge de l'intimée qui succombe. Ils seront compensés avec les avances fournies par les parties, acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'intimée sera ainsi condamnée à verser à la recourante la somme de 1'875 fr. (1'125 fr. + 750 fr.) au titre de remboursement des avances fournies.

Elle sera en outre condamnée à verser à la recourante la somme de 6'000 fr. à titre de dépens de première instance (3'500 fr.) et de recours (2'500 fr.), débours et TVA compris (art. 85, 88 et 89 du règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 [RTFMC - E 1 05.10]; art. 25 et 26 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 [LaCC - E 1 05]). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables les recours formés le 8 mai 2017 par B_____ et par A_____ contre le jugement JTPI/5208/2017 rendu le 24 avril 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24265/2016-26 SML. Au fond : Annule ce jugement.

- 11/11 -

C/24265/2016 Cela fait, statuant à nouveau : Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié le 14 septembre 2016. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de première instance et de recours à 3'000 fr. au total, les met à la charge de A_____, et dit qu'ils sont compensés avec les avances fournies par les parties, acquises à l'Etat de Genève. Condamne en conséquence A_____ à verser à B_____ 1'875 fr. au titre de remboursement de ces avances. Condamne A_____ à verser à B_____ la somme de 6'000 fr. à titre de dépens de première instance et de recours. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Céline FERREIRA

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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.