

# **GE\_GERICHTE ACJC/132/2025 vom 31. Januar 2025**

GE Cour de justice, 2025-01-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_132\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_132_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/132/2025 du 31 janvier 2025

IT: GE\_GERICHTE ACJC/132/2025 del 31 gennaio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 2**

La recourante fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'avait fait valoir aucun moyen libératoire susceptible de faire échec au prononcé de la mainlevée.

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 82 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 (al. 1); le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

##### **E. 2.1.1**

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 poursuivant, 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). Par reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, il faut entendre notamment l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant (ATF 130 III 87 consid. 3.1) -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2). Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi si les conditions d'exigibilité de la dette sont établies, ce qui implique notamment la preuve par le créancier de l'exécution de sa propre prestation en cas de contrat bilatéral ou synallagmatique, le débiteur devant pour sa part rendre vraisemblable - et non se contenter d'alléguer - une éventuelle exception fondée sur une inexécution ou un défaut d'exécution de la prestation du créancier (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_1008/2014 du 1er juin 2015 consid. 5.4.3.2; 5A\_465/2014 du 20 août 2014 consid. 7.2.1.2 et les références citées). 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

- 7/12 -

C/13260/2024 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 les références citées; KRAUSKOPF, La mainlevée provisoire, quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23, p. 45). La compensation

constitue une cause d'extinction de la créance. Le juge rejette la requête de mainlevée provisoire si le débiteur rend vraisemblable l'existence, le montant et l'exigibilité de la créance compensante ainsi que le montant exact à concurrence duquel la dette serait éteinte (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_139/2018 du 25 juin 2019 consid. 2.6.1, publié in BLSchK 2021 p. 271). Il ne peut pas se contenter d'alléguer l'existence d'une créance envers le poursuivant pour rendre vraisemblable cette prétention et opposer valablement l'objection de compensation; de simples affirmations ne sont pas suffisantes (arrêts du Tribunal fédéral 5D\_52/2022 du 2 février 2023 consid. 2.2.2; 5A\_139/2018 précité consid. 2.6.2; VEUILLET/ABBET, La mainlevée de l'opposition, 2022, n. 126 ad art. 82 LP). Les preuves produites par le débiteur poursuivi doivent rendre vraisemblable le fait libératoire (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2). L'exception de compensation doit ainsi être rendue vraisemblable par titre (art. 177 et 254 al. 1 CPC). La vraisemblance de la créance compensante peut résulter de l'image générale qui se dégage de divers documents, le juge jouissant à cet égard d'un certain pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_66/2020 précité loc. cit. et les références citées). Le dépôt d'une action en justice ou l'introduction d'une poursuite à l'encontre du poursuivant ne rend pas vraisemblable la créance opposée en compensation (VEUILLET/ABBET, op. cit., n. 127 ad art. 82 LP).

### **E. 2.1.2**

Le contrat de bail signé constitue une reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer (art. 257 CO) et des frais accessoires (art. 257a ss CO), dûment convenus et chiffrés, non seulement pour toute la durée de l'occupation de l'objet loué mais pour toute la durée contractuelle (VEUILLET/ABBET, op. cit., n. 160 ad art. 82 LP et les références citées). Pour faire échec à la mainlevée, le poursuivi peut notamment faire valoir que la chose louée est affectée de défauts justifiant une réduction du loyer (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO) ou des dommages-intérêts (art. 259a al. 1 let. c et 259e CO) et opposer cette prétention en compensation (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_66/2020 du 22 avril 2020 consid. 3.3.1). Le poursuivi doit rendre vraisemblable l'existence des défauts, ainsi que le montant de sa réclamation. La quotité de la réduction de loyer peut être rendue vraisemblable sur la base des pourcentages établis par la doctrine et la jurisprudence. La mainlevée sera alors prononcée sous déduction de la somme correspondante. Le fait qu'un bailleur soit disposé à entendre les doléances de son locataire n'implique pas une reconnaissance de défauts de sa part (arrêt du Tribunal fédéral dans les causes 5A\_964/2021 et 5A\_965/2021 du 9 mars 2022 consid. 3.1.2 et les références citées).

- 8/12 -

C/13260/2024 Le contrat de gérance libre doit être considéré comme un contrat de bail à ferme non agricole (ATF 128 III 419). Le bail à ferme est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder au fermier, moyennant un fermage, l'usage d'un bien ou d'un droit productif et à lui en laisser percevoir les fruits ou les produits (art. 275 CO). Le fermier doit pourvoir au bon entretien de la chose et, conformément à l'usage local, effectuer les petites réparations et remplacer les ustensiles et outils de peu de valeur qui ont péri de vétusté ou par l'usage (art. 284 CO). De son côté, le bailleur est tenu d'exécuter à ses frais les grosses réparations qui s'imposent pendant la durée du bail, dès que le fermier lui en a communiqué la nécessité (art. 279 CO).

### **E. 2.1.3**

Pour que la mainlevée provisoire soit prononcée, il faut que le poursuivant soit au bénéfice d'une reconnaissance de dette qui, outre les caractéristiques relatives à l'obligation de payer du débiteur, réunisse les trois identités, soit 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 le titre qui lui est présenté (ATF 143 III 221 consid. 4; 142 III 720 consid. 4.1; 139 III 444 consid. 4.1.1). D'abord, le créancier doit être aisément déterminable au moment de l'élaboration de la reconnaissance de dette, son identité devant ainsi figurer sur le titre; ensuite, l'auteur de la reconnaissance de dette doit être identique au poursuivi désigné sur le commandement de payer, il suffit pour cela qu'il ait signé la reconnaissance de dette; enfin, la prétention figurant sur le commandement de payer doit être identique à la prétention figurant sur le titre (ABBET/VEUILLET, op. cit., n. 74, 81 et 92 ad art. 82 LP). Selon l'art. 67 al. 1 ch. 4 LP, la réquisition de poursuite énonce le titre et sa date; à défaut de titre, la cause de l'obligation. L'une des fonctions des indications contenues dans le commandement de payer est de répondre à un besoin de clarté et d'individualiser la prétention réclamée par voie d'exécution afin que le poursuivi puisse prendre position (ATF 141 III 173 consid. 2.2.2 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_8/2016 du 21 juin 2016 consid. 4.2; 5A\_1001/2015 du 22 juin 2016 consid. 5.3.2, publié in BISchK 2018 p. 4). Lorsque la poursuite tend au recouvrement de prestations périodiques (tels que les loyers), la réquisition de poursuite doit indiquer avec précision les périodes pour lesquelles ces prestations sont réclamées. Même si elles dérivent d'une même cause juridique, elles ne sont pas moins des créances distinctes, soumises à leur propre sort. Cette exigence répond à un besoin de clarté et d'information du poursuivi quant à la prétention alléguée afin de lui permettre de prendre position. Le poursuivi ne doit pas être contraint de former opposition pour obtenir, dans une procédure de mainlevée subséquente ou un procès en reconnaissance de dette, les renseignements

- 9/12 -

C/13260/2024 sur la créance qui lui est réclamée (ATF 141 III 173 consid. 2.2.2; 121 III 18 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_970/2019 du 3 décembre 2020 consid. 4.2).

## **E. 2.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que la "convention de location-gérance avec option d'achat" du 9 juin 2021 constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP pour le montant de la redevance de gérance (fermage) fixée à 4'000 fr. par mois dès le 1er septembre 2021. A juste titre, le Tribunal a retenu que la recourante n'avait pas rendu vraisemblable l'existence d'un accord des parties portant sur une "réduction de loyer" de 50% en lien avec des travaux effectués dans les locaux du café-restaurant. Le courrier produit sous pièce 2 cit., qui émane de la seule recourante, est dénué de toute force probante à cet égard. Il en va de même des pièces annexées à ce courrier, à savoir des photographies non datées de mauvaise qualité, un message WhatsApp non daté, ainsi qu'un devis et une facture qui ne mentionnent pas le nom de la recourante, étant relevé qu'il ne ressort pas du dossier que cette dernière aurait communiqué à l'intimée la nécessité de procéder aux travaux qu'elle allègue avoir réalisés à ses frais dans le café-restaurant. Le devis et la facture susmentionnés - dont on ignore à qui ils sont adressés - sont par ailleurs insuffisants à démontrer l'existence et l'importance de défauts fondant une éventuelle créance en réduction du fermage pour les mois de décembre 2021 et février 2022; ils sont de plus insuffisants à démontrer l'exigibilité d'une telle créance. C'est également à bon droit que le Tribunal a rejeté l'exception de compensation soulevée par la recourante, étant relevé que la créance alléguée de 4'452 fr.

15 ne ressort d'aucune des pièces produites. Par ailleurs, la recourante n'a pas explicité à quel titre elle pourrait réclamer le paiement d'un montant de 2'728 fr. 95 à l'intimée, étant relevé que, selon la pièce 3 cit., ce montant aurait été remboursé non pas à l'intimée mais à une tierce personne, à savoir l'associé-gérant de la société. En revanche, c'est à raison que la recourante reproche au Tribunal d'avoir prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme réclamée sous le poste 3 du commandement de payer. En effet, il ressort sans équivoque de la requête de mainlevée et des relevés bancaires fournis par l'intimée que la redevance de gérance pour le mois d'octobre 2022 a bien été payée par la recourante. Contrairement à ce que plaide l'intimée, la mainlevée ne saurait être prononcée pour le solde impayé de la redevance pour le mois de décembre 2022, dès lors que cette prétention ne fait pas l'objet de la poursuite n° 1\_\_\_\_\_ - laquelle porte uniquement sur les redevances de gérance pour les mois de décembre 2021, février 2022 et octobre 2022, ainsi que cela ressort expressément du commandement de payer. Le recours se révèle ainsi partiellement fondé. Le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera par conséquent annulé et, la cause étant en état d'être jugée (art. 327 al. 3 let. b CPC), la mainlevée provisoire

- 10/12 -

C/13260/2024 de l'opposition sera prononcée à concurrence de 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le

#### **E. 5**

décembre 2021 et de 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 5 février 2022. 3. Les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés à 300 fr. et compensés avec l'avance versée par l'intimée, ce qui n'est pas critiqué devant le Cour. Les frais judiciaires de recours, incluant l'émolument de décision sur effet suspensif, seront arrêtés à 450 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés à due concurrence avec l'avance de 650 fr. versée par la recourante, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Au vu de l'issue du litige, la mainlevée requise ayant été prononcée à hauteur de 4'000 fr., correspondant à 2/3 de la somme totale réclamée, la recourante, qui succombe en grande partie, supportera les frais judiciaires à raison de 500 fr. et l'intimée à raison de 250 fr. (art. 106 al. 2 CPC). La recourante sera condamnée à verser 50 fr. à l'intimée, à titre de remboursement des frais judiciaires, et se verra restituer le solde de son avance en 200 fr. La recourante versera en outre à l'intimée, à titre de dépens pour les deux instances cantonales, la somme de 500 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC). Les chiffres 3 à 5 du dispositif du jugement entrepris seront par conséquent annulés et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède. \* \* \* \* \*

- 11/12 -

C/13260/2024

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 7 novembre 2024 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/12995/2024 rendu le 22 octobre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13260/2024–1 SML. Au fond : Annule les chiffres 2 à 5 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau : Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ SA au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à concurrence de 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 5 décembre 2021 et de 2'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 5 février 2022. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de première instance et de recours à 750 fr. et les compense avec les avances versées, qui restent

acquises à l'Etat de Genève à due concurrence. Les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA à hauteur de 500 fr. et à la charge de B\_\_\_\_\_ SARL à hauteur de 250 fr. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A\_\_\_\_\_ SA le solde de son avance en 200 fr. Condamne A\_\_\_\_\_ SA à verser à B\_\_\_\_\_ SARL le montant de 50 fr., à titre de remboursement des frais judiciaires, et le montant de 500 fr., à titre de dépens de première instance et 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

- 12/12 -

C/13260/2024

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.

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