

GE_GERICHTE ACJC/149/2014 vom 23. Oktober 2013

GE Cour de justice, 2013-10-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_149_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/149/2014 du 23 octobre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/149/2014 del 23 ottobre 2013

Erwägungen

E. 22

février 2013 (ACJC/1_____). Il invoque la compensation et précise qu'une demande en paiement de dommages et intérêts, ainsi qu'en réduction du loyer, a

- 3/11 -

C/8799/2013 été déposée et est encore pendante. Les faits démontraient par ailleurs qu'il avait droit à une réduction de loyer, la Cour de justice ayant à cet égard retenu qu'il avait subi une diminution de jouissance considérable. L'intimé a déposé des pièces nouvelles. c. Les parties ont été informées le 27 novembre 2013 par le greffe de la Cour de la mise en délibération de la cause. C. Il résulte des pièces soumises au Tribunal : a. Le 18 mai 1989, la société immobilière D_____ et les époux B_____ et C_____ ont conclu un contrat de bail portant sur une arcade d'environ 75 m2 et sur un studio transformé en cuisine, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à _____ (GE). Le loyer annuel convenu s'élevait à 49'980 fr. dès le 1er juin 1994, soit 4'165 fr. par mois. Les charges ont été portées à 3'600 fr. par an (soit 300 fr. mensuel) par avis de majoration du 18 novembre 2008. b. Dans les locaux, B_____ exploite un établissement à l'enseigne "F_____". c. Les époux B_____ et C_____ ont divorcé en 1993. d. A_____ est devenue propriétaire de l'immeuble sis _____ à _____ (GE). e. Le contrat de bail de l'arcade a été résilié le 23 août 2010 et une procédure en contestation du congé est en cours (C/3_____). f. Par décision du 9 août 2011, le Département des constructions (actuel Département de l'Urbanisme) a autorisé A_____ à agrandir le restaurant et à abattre des arbres. Pour exécuter ces travaux, A_____ a posé des panneaux de bois en décembre 2011 recouvrant l'ensemble des vitres de l'établissement exploité par B_____, ce dernier s'y étant opposé. g. Le restaurant exploité par B_____ a fait l'objet d'une fermeture administrative durant l'année 2012. h. Le 9 janvier 2012, B_____ a requis, par voie de mesures provisionnelles, le retrait immédiat des panneaux litigieux, l'exploitation de son restaurant étant devenue impossible.

- 4/11 -

C/8799/2013 Par ordonnance du 17 janvier 2012, confirmée par arrêt de la Cour de justice du 18 juin 2012 (ACJC/2_____), le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à retirer lesdits panneaux d'ici au 23 janvier 2012, considérant que ceux-ci empêchaient l'usage convenu de la chose louée, les locaux étant privés de toute lumière du jour à l'exception de la porte d'entrée. La Cour de justice a relevé qu'il était "indubitable que le requérant [était l'objet] d'une atteinte dûment avérée, car l'établissement public [était] privé des importants jours dont il [disposait]" et qu'il ne faisait "aucun doute qu'un établissement public ne pouvait fonctionner normalement avec des fenêtres obturées par des planches et la difficulté extrême d'une exploitation dans de telles conditions s'avère incontestable ; on imagine mal que la clientèle s'accommode et soit encline à fréquenter un établissement

public, dépourvu de jour [...]". La Cour a indiqué que A_____ ne respectait pas les principes posés par l'article 260 CO, qui n'autorise le bailleur à rénover ou modifier la chose louée que si les travaux peuvent être raisonnablement imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié. i. Par jugement du 27 novembre 2012, le Tribunal de première instance a débouté A_____ de ses conclusions en mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer le loyer de mars 2012 et la consommation d'eau froide selon facture du 20 février 2012, poursuite no 4_____. Dans son arrêt du 22 février 2013 rejetant le recours de A_____ (ACJC/1_____), la Cour de justice a retenu que l'existence d'une créance compensatoire exigible de l'intimé à l'encontre de la recourante était vraisemblable, l'intimé ayant été effectivement entravé dans l'exploitation de son établissement public, du fait de la pose par la recourante de panneaux de sécurité placés contre les vitrages du restaurant, l'existence d'un défaut de la chose louée justifie une réduction de loyer, et, à certaines conditions, l'octroi de dommages-intérêts. j. Par requête déposée le 12 octobre 2012 au greffe du Tribunal des baux et loyers, B_____ a requis le retrait total de tous les panneaux obstruant le café-restaurant F_____, une réduction de loyer de 100% dès le 22 décembre 2011 jusqu'à complète réfection des défauts et le paiement de 238'669 fr. au titre de dommages et intérêts, sous réserve d'amplification. La procédure est en cours sous n° C/1_____. k. Sur requête de A_____, l'Office des poursuites a dressé un inventaire n° 5_____, comme faisant l'objet du droit de rétention du bailleur, des meubles garnissant les locaux loués, sis _____ à _____ (GE) par B_____, indiquant les loyers échus du 1er juillet 2012 au 25 février 2013.

- 5/11 -

C/8799/2013 A_____ a validé cet inventaire dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage en faisant notifier le 10 avril 2013 à B_____ un commandement de payer poursuite n° 3_____, pour les sommes de trois fois 4'465 fr. et de 159 fr. L'acte de poursuite indique que le premier montant de 4'465 fr. concerne les loyers échus du 1er décembre 2012 au 25 mars 2013, le deuxième les loyers échus du 1er janvier 2013 au 25 mars 2013, le troisième les loyers échus du 1er février 2013 au

E. 25

mars 2013 et le montant de 159 fr. les coûts du PV d'inventaire n° 5_____, et ce en vertu du contrat de bail à loyer portant sur une arcade sise _____ à _____ (GE), "F_____" (sic). B_____ a formé opposition totale audit commandement de payer, le même jour. l. Par requête expédiée le 24 avril 2013 au greffe du Tribunal de première instance, A_____ a requis la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer notifié le "13 juin 2012" (sic) dans la poursuite n° 3_____ à hauteur de 13'494 fr. La requête indiquait "B_____ comparant par Me Roman Seitenfus", avec domicile élu en l'étude E_____. Par courrier du 22 juillet 2013, A_____, se référant à l'art. 8 al. 1 ch. 3 et al. 2 LLCA et à l'arrêt 4A_38/2013 rendu par le Tribunal fédéral le 12 avril 2013, a soulevé la question de la représentation de B_____ par Me Roman Seitenfus, collaborateur d'une association qui avait défendu les intérêts du mandant devant le Tribunal des baux et loyers m. Lors de l'audience du 19 août 2013 devant le Tribunal, A_____ a exposé que les loyers étaient à jour au 28 février 2013, et que le solde restant dû était de 26'949 fr. 45. Elle a contesté la créance de l'intimé et précisé qu'aucune décision judiciaire n'avait été rendue constatant l'existence d'une contre-créance. Elle a déposé le décompte locataire au 26 juillet 2013, et le dispositif du jugement du 30 mai 2013 (C/3_____). B_____ s'est opposé à la mainlevée provisoire se prévalant du jugement du 30 mai 2013 et de l'arrêt de la Cour du 22

février 2013, décisions qui reconnaissaient qu'il avait des contre-créances à faire valoir sur les loyers réclamés.

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). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC).

- 6/11 -

C/8799/2013 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. Interjeté dans le délai et les formes prévus par la loi, le recours est en l'espèce 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/DE PORET/BORTOLASO/AGUET, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne, 2010, n. 2307). Par ailleurs, le recours étant instruit en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), la maxime des débats s'applique et la preuve des faits allégués doit être apportée par titre (art. 55 al. 1, 255 let. a a contrario et 254 CPC). En outre, la maxime de disposition s'applique (art. 58 al. 1 CPC). 2. 2.1 Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). 2.2 Les allégués de fait et pièces nouveaux de la recourante et de l'intimé sont dès lors irrecevables. Les conclusions de la recourante tendant à l'apport de la procédure C/8799/2013 (à savoir la présente cause) sont par ailleurs sans objet, l'instance de recours étant chargée de demander le dossier à l'instance précédente (art. 327 al. 1 CPC), ce qui a été fait en l'espèce. 3. Dans un premier grief dont elle ne tire pas de conclusions, la recourante reproche au premier juge d'avoir violé les règles sur le défaut ainsi que l'art. 8 LLCA en admettant la représentation de l'intimé par Me Seitenfus. Elle soutient que le conseil de l'intimé, collaborateur d'une association de défense des locataires, ne remplit pas les conditions personnelles de l'art. 8 al. 1 ch. 3 et al. 2 LLCA, faute d'être en mesure de pratiquer en toute indépendance. La recourante n'expose pas quelles conséquences en lien avec le défaut elle entend tirer de ce grief. Cette question peut rester indécise. En effet, même s'il avait statué sans tenir compte des conclusions et arguments de l'intimé, au motif que ce dernier n'était pas valablement représenté, le premier juge aurait de toute façon dû refuser de

- 7/11 -

C/8799/2013 prononcer la mainlevée provisoire sur base des seules pièces et allégations de la recourante, pour les motifs qui seront exposés ci-après. Le présent arrêt sera en tout état notifié au domicile élu de l'intimé. 4. 4.1 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 (art. 82 al. 1 LP). Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Il doit vérifier d'office notamment l'existence matérielle 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 (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Lausanne 2001, n. 73ss ad art. 82 LP). 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 créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et des caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblable des exceptions. Le juge de la mainlevée provisoire examine donc 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 (ATF 132 III 140 consid. 4.1). 4.2 D'après la jurisprudence, le commandement de payer et la requête de mainlevée en matière de prestations périodiques doivent renseigner exactement le débiteur sur chaque détail de la créance déduite en poursuite et sur les imputations à faire valoir. Cette exigence n'a pas pour seule raison d'être de permettre au débiteur de préparer sa défense, mais elle est encore destinée à donner au juge de la mainlevée les moyens de trancher une contestation éventuelle portant sur la libération du débiteur. Il appartient au juge d'examiner d'office cette question (SJ 1988 p. 506). 4.3 En l'espèce, la recourante a indiqué pour la prise d'inventaire, les loyers échus du 1er juillet 2012 au 25 février 2013. Dans le commandement de payer validant cet inventaire, la recourante poursuit l'intimé pour trois loyers de 4'465 fr., charges incluses. L'expression loyers échus du 1er décembre 2013 au 25 mars 2013 employée sous "titre et date de la créance", laisse apparaître une probable erreur de plume, la Cour comprenant que la recourante visait le 25 février 2013 - comme indiqué dans l'inventaire - dans la mesure où ce changement de date n'est ni expliqué ni explicable autrement. Ainsi, faute d'indication sur ce que représente cette période courant jusqu'au 25 mars [recte: février] 2013, la Cour comprend

- 8/11 -

C/8799/2013 que les trois montants de 4'465 fr. réclamés correspondent aux loyers mensuels de décembre 2012, janvier et février 2013, charges incluses. Or, lors de l'audience du 19 août 2013, la recourante a indiqué que le loyer était à jour au 28 février 2013, et a déposé un décompte établi par la régie au 26 juillet 2013 confirmant cet allégué. La Cour retiendra dès lors, sur base des seules pièces et allégations de la recourante, que la créance de loyer visée par la poursuite en réalisation de gage no 3_____, soit de décembre 2012, janvier et février 2013, est éteinte. C'est ainsi, à juste titre, que le tribunal a débouté la recourante de sa requête de mainlevée. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé, par substitution de motifs. 5. 5.1 Par surcroît de moyens, et à supposer que l'on doive tenir pour valablement déduite en poursuite la créance de loyer du mois de mars 2013, la Cour relève que l'intimé s'oppose à la mainlevée provisoire, en faisant valoir qu'il disposerait d'une créance compensatoire fondée sur la réduction de loyer et la perte de son chiffre d'affaires. Il se réfère à la procédure en cours devant le Tribunal des baux et loyers (C/1_____), ainsi qu'à l'arrêt rendu par la Cour le 22 février 2013 sur mainlevée provisoire. 5.1.1 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. 321/2005 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, op. cit., n. 785 p. 156, 157 et références citées; KRAUSKOPF, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 3, p. 45). Le poursuivi doit prouver par titre le moyen libératoire qu'il invoque, mais il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) desdits moyens mais seulement leur simple vraisemblance. Cela signifie que le juge n'a pas à être persuadé de l'existence de l'allégué des faits pertinents présentés par le débiteur, car il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquiert l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de ces faits, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que ceux-ci aient pu se dérouler autrement (ATF 130 III 321,

- 9/11 -

C/8799/2013 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5P. 321/2005 du 27 janvier 2006 consid. 3.2; GILLIERON, op. cit., n. 786 p. 157; SCHMIDT, Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 30-32 ad art. 82 LP). Le moyen libératoire est opérant même s'il est survenu pendant la procédure sommaire de mainlevée et n'est invoqué qu'à l'audience du juge de la mainlevée ou dans une détermination écrite (GILLIERON, op. cit., ad art. 82 n. 84). 5.1.2 L'art. 120 CO dispose que lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (al. 1). Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (al. 2). Il n'est pas nécessaire que la créance invoquée en compensation soit liquide, à savoir non contestée ou dont l'existence et la quotité soient établies par jugement ou tout autre titre exécutoire (JEANDIN, Commentaire Romand, Code des obligations I, Bâle, 2012, n. 18 ad art. 120 CO). 5.2 En l'espèce, les pièces produites démontrent que l'intimé a effectivement été entravé dans l'exploitation de son établissement public, du fait de la pose par la recourante de panneaux de sécurité placés contre les vitrages du restaurant. Ces planches ont été posées en décembre 2011 et ont été retirées par la recourante en septembre 2012. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, dans son arrêt rendu le 18 juin 2012 a retenu que le requérant avait été l'objet d'une atteinte dûment avérée dans le cadre du bail et que la recourante ne respectait pas les principes posés par l'article 260 CO qui n'autorise le bailleur à rénover ou modifier la chose louée que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié. La Cour de céans, statuant par voie de procédure sommaire le 22 février 2013, a retenu que l'existence d'un défaut de la chose louée justifiait une réduction de loyer, et, à certaines conditions, l'octroi de dommages-intérêts. Il n'y a pas lieu de s'écarter de ces considérants, d'autant moins qu'une procédure introduite par l'intimé le 12 octobre 2012, tendant à une réduction de loyer et au paiement de dommages et intérêts, est pendante sous C/1_____. La Cour retient dès lors, à l'instar du premier juge, que l'existence d'une créance compensatoire exigible de l'intimé à l'encontre de la recourante est vraisemblable. Le jugement entrepris ne viole dès lors pas l'art. 82 LP. Le recours sera partant rejeté pour ce motif également. 6. La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais (art. 106 al. 1 et 3 CPC). En vertu de l'art. 61 al. 1 OELP, la juridiction supérieure à laquelle sont déférées les décisions rendues dans une procédure sommaire en matière de poursuite

- 10/11 -

C/8799/2013 (art. 251 CPC) peut prélever un émolument n'excédant pas une fois et demie l'émolument que peut prélever l'autorité de première instance. Le premier juge a fixé l'émolument de première instance à 400 fr. Partant, l'émolument de la présente décision sera fixé à 450 fr. et mis à la charge de la recourante, compensé avec l'avance de frais opérée par celle-ci, acquise à l'Etat par compensation (art. 111 CPC). La recourante sera également

condamnée aux dépens de l'intimé assisté d'un conseil devant la Cour, arrêtés à 1'000 fr., débours et TVA compris (art. 96 et 105 al. 2 CPC; art. 85, 89 et 90 du règlement fixant le tarif des greffes en matières civile du 22 décembre 2010, E 1 05.10; art. 25 et 26 LaCC; art. 25 LTVA). 7. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure à 30'000 fr. * * * *

- 11/11 -

C/8799/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/14179/2013 rendu le 23 octobre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8799/2013-3 SML. Au fond : Rejette le recours. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais de recours : Arrête les frais judiciaires du recours à 450 fr., compensés par l'avance de frais fournie par A_____, acquise à l'Etat. Les met à la charge de A_____. Condamne A_____ à verser 1'000 fr. à B_____ à titre de dépens. Siégeant : Madame Daniela CHIABUDINI, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Madame Véronique BULUNDWE, greffière.

La présidente : Daniela CHIABUDINI

La greffière : Véronique BULUNDWE

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.