

GE_GERICHTE ACJC/1518/2024 vom 2. Dezember 2024

GE Cour de justice, 2024-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1518_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1518/2024 du 2 décembre 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1518/2024 del 2 dicembre 2024

Erwägungen

E. 15

septembre 2022. Le Tribunal a considéré dès lors qu'à partir du 1er juin 2021, le contrat de bail ne pouvait plus constituer un titre de mainlevée pour les loyers réclamés au-delà de cette période. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique. En revanche, il en va différemment de l'accord conclu par les parties le 23 septembre 2022. Par celui-ci, les intimés se sont engagés à être à jour dans le paiement des loyers et des charges au 30 septembre 2022, l'éventuel solde résultant des décomptes de charges 2021/2022 et 2022/2023 devant également être acquitté. Si le montant du loyer et des charges n'y est pas mentionné, il était toutefois connu des parties et donc déterminable. La somme due (61'140 fr. 80) ressort du décompte envoyé par la recourante le 13 mars 2023 comprenant : 36'460 fr. au titre de montants pour l'occupation de l'appartement des mois de juin à septembre 2022, 5'252 fr. au titre d'acomptes de

- 9/12 -

C/23282/2023 charges pour la même période, 16'195 fr. 40 au titre de frais de chauffage des années 2018 à 2021 et 3'212 fr. 40 de TVA relative aux loyers et charges précités. La mention « solde de tout compte » dans la convention du 23 septembre 2022 n'est d'aucun secours aux intimés, celle-ci réservant expressément le règlement des frais d'occupation et de chauffage jusqu'au 30 septembre 2022, de même que les décomptes de charges 2021/2022 et 2022/2023. Dans ces circonstances, la convention du 23 septembre 2022 vaut reconnaissance de dette. Pour que la reconnaissance de dette en question constitue un titre de mainlevée provisoire, elle doit encore réunir les trois identités rappelées ci-avant. Les commandements de payer notifiés aux intimées précisent que le montant réclamé, soit 61'140 fr. 80, correspond aux « arriérés de loyer au 30 septembre 2022 ». Certes, la période concernée ne résulte pas avec précision du commandement de payer puisqu'elle n'indique pas le début des arriérés de loyers impayés. Dans sa requête, la recourante a précisé que la créance concernait les mois de juin à septembre 2022. Pour le surplus, les identités de la créancière et des débiteurs, qui ressortent de l'accord, correspondent à celles énoncées dans le cadre des poursuites n° 1 _____ et n° 2 _____. En définitive, c'est à tort que le Tribunal a considéré que l'accord du 23 septembre 2022 ne valait pas titre de mainlevée provisoire. Partant, le recours est fondé. Les chiffres 1 et 2 du jugement querellé seront annulés et il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) en ce sens que la mainlevée provisoire des oppositions aux commandements de payer, poursuites n° 1 _____ et n° 2 _____, sera prononcée. 3. 3.1.1 Si l'instance de recours statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC, applicable par analogie: JEANDIN in Code de procédure civile, Commentaire romand, 2ème éd., 2019, n. 9 ad art. 327 CPC). 3.1.2 En l'espèce, le montant des frais judiciaires arrêté par le Tribunal, soit 500 fr., est conforme aux normes applicables (art. 48 al. 1 OELP) et n'est pas critiqué en tant que tel. Ces frais seront

compensés avec l'avance de même montant fournie par la recourante, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), et mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés seront en conséquence condamnés

- 10/12 -

C/23282/2023 solidairement à rembourser à la recourante la somme de 500 fr. à titre de frais judiciaires de première instance (art. 111 al. 2 CPC). Pour les mêmes motifs, les intimés seront condamnés, solidairement entre eux, à payer à la recourante un montant de 500 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens de première instance (art. 106 al. 1 CPC; art. 84, 85, 89, 88 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). Les chiffres 3 et 4 du jugement entrepris seront réformés en ce sens. 3.2 Les frais judiciaires de recours seront arrêtés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance versée par la recourante, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés seront solidairement condamnés à rembourser à la recourante la somme de 600 fr. à titre de frais judiciaires de recours (art. 111 al. 2 CPC). Pour les mêmes motifs, les intimés seront condamnés, solidairement entre eux, en outre, à verser à la recourante un montant de 600 fr. à titre de dépens de recours, débours et TVA compris (art. 106 al. 1 CPC; art. 84, 85, 89, 88 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 11/12 -

C/23282/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 29 juillet 2024 par A_____ SA contre le jugement JTPI/8918/2024 rendu le 12 juillet 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23282/2023-13 SML. Au fond : Annule le jugement entrepris et cela fait, statuant à nouveau : Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 2_____. Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____. Arrête les frais judiciaires de première instance à 500 fr. et les compense avec l'avance effectuée par A_____ SA, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Met ces frais à la charge de B_____ SA et C_____ solidairement entre eux. Condamne B_____ SA et C_____, solidairement entre eux, à verser à A_____ SA 500 fr. à titre de frais judiciaires de première instance et 500 fr. à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais de recours : Arrête les frais judiciaires de recours à 600 fr. et les compense avec l'avance effectuée par A_____ SA, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Met ces frais à la charge de B_____ SA et C_____ solidairement entre eux. Condamne B_____ SA et C_____, solidairement entre eux, à verser à A_____ SA 600 fr. à titre de frais judiciaires de recours et 600 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Barbara NEVEUX, greffière. La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Barbara NEVEUX

- 12/12 -

C/23282/2023

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.

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