

# **GE\_GERICHTE ACJC/1632/2022 vom 13. Dezember 2022**

GE Cour de justice, 2022-12-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1632\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1632_2022)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1632/2022 du 13 décembre 2022

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1632/2022 del 13 dicembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 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).

### **E. 1.2**

Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit, en procédure sommaire, être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée. Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise, le recours est recevable.

### **E. 1.3**

La procédure de mainlevée d'opposition est soumise à la maxime des débats (art. 55 CPC, art. 255 CPC a contrario; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_734/2018 du

### **E. 1.4**

En matière de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables selon l'art. 326 al. 1 CPC. La pièce nouvelle déposée par l'intimée devant la Cour est donc irrecevable.

### **E. 1.5**

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). 2. La recourante se plaint d'une constatation manifestement inexacte des faits concernant les montants retenus par le Tribunal à titre de loyers impayés, critiquant, par voie de conséquence, le montant prononcé à titre de mainlevée dans le cadre de la poursuite 4\_\_\_\_\_.

2.1.1 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).

- 8/13 -

C/5921/2021 Le contrat de bail vaut reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer (ABBET/ VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 160 ad art. 82 LP). 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 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). Le juge doit vérifier d'office notamment l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, ainsi que l'identité entre la prétention déduite en poursuite et celle résultant du titre de mainlevée (ATF 142 III 720 consid. 4.1; 139 III 444 consid. 4.1.1; 132 III 140 consid. 4.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_227/2021 du 29 juin 2021 consid. 3.2; GILLIERON, in Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 73ss ad art. 82 LP). Lorsque le poursuivant introduit plusieurs poursuites pour la même créance, le débiteur qui entend empêcher que celui-ci ne s'en prenne plusieurs fois à son patrimoine peut faire annuler par la voie de la plainte à l'autorité de surveillance la ou les poursuites superflues (ATF 139 III 444 consid. 4.1.2; 128 III 383 consid. 1.1, 100 III 41 et les références citées). Le juge de la mainlevée est uniquement compétent pour l'examen de l'existence d'un titre de mainlevée - définitive ou provisoire -, alors que l'office et les autorités de surveillance le sont en ce qui concerne l'exécution de la poursuite, en particulier l'examen du caractère admissible d'une seconde poursuite concernant une seule et même créance (ATF 139 III 444 consid. 4.1.3 et 4.2).

2.1.2 La constatation manifestement inexacte des faits équivaut à l'arbitraire. La constatation des faits ou l'appréciation des preuves est arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2).

La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite

- 9/13 -

C/5921/2021 obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_96/2022 du 4 mars 2022 consid. 4; 4A\_89/2021 du 30 avril 2021 consid. 2.1). 2.2 En l'espèce, dans le cadre de l'établissement des faits, le Tribunal a retenu un arriéré pour l'arcade commerciale à hauteur de 273'150 fr., correspondant aux loyers d'octobre 2019 à décembre 2020, un arriéré de charges de 15'900 fr., correspondant aux mois d'octobre 2019 à décembre 2020 et un arriéré de loyers de parking de 990 fr. par place, correspondant aux mois d'octobre 2019 à décembre 2019. 2.2.1 Dans un premier grief, la recourante soutient que le montant de l'arriéré relatif aux charges est manifestement incorrect, chiffrant celui-ci à 25'920 fr. 90 et non 15'900 fr. Il ressort, en effet, de manière claire et compréhensible du décompte relatif au compte courant de la locataire intimée, au demeurant non contesté, un montant débiteur de 17'440 fr. 90 au 1er mai 2020 découlant d'un décompte définitif de charges (bouclément), auquel s'ajoutent les acomptes impayés des mois de mai à décembre 2020 pour un montant de 8'480 fr. (8 mois x 1'080 fr.), ce qui représente un arriéré total de 25'920 fr. 90 (17'440 fr. 90 + 8'480 fr.) au 31 décembre 2020. Partant, c'est à raison que la recourante soutient qu'il existait déjà des retards de paiement au mois d'octobre 2019, s'agissant des charges, lesquels n'ont pas été pris en compte. Dans ses écritures de première instance, la recourante a clairement indiqué que l'arriéré dû en sa faveur au titre de charges s'élevait à 25'920 fr. 90 (allégué n° 68, p. 12 de la requête en mainlevée du 25 mars 2021).

Ainsi, le Tribunal ne pouvait retenir qu'elle réclamait le paiement de (seulement) trois mois en 2019 et douze mois en 2020 comme pour le loyer de l'arcade, sans tenir compte du décompte produit et expressément visé par la recourante. 2.2.2 Dans un deuxième grief, la recourante reproche au Tribunal d'avoir établi le montant des arriérés de loyers des parkings de manière manifestement inexacte. Les parties ont toutes deux reconnu que les trois places de parking ont été restituées le 31 décembre 2019. Là encore, les décomptes figurant au dossier sont clairs, sans équivoque et de surcroît non contestés, mentionnant un solde débiteur de 2'970 fr. par place de parking au 1er janvier 2020. En première instance, la recourante a fait valoir une créance de 2'970 fr. pour chaque place de parking, soit un montant total de 8'910 fr. pour les trois places

- 10/13 -

C/5921/2021 (allégué n° 69, p. 12 de la requête en mainlevée du 25 mars 2021). Partant, le Tribunal ne pouvait retenir que seul les loyers d'octobre 2019 à décembre 2019, soit 990 fr. par parking, demeuraient impayés. 2.2.3 En somme, il y a lieu de retenir, au vu des allégations de la recourante corroborées par pièces, que les arriérés dus en sa faveur par l'intimée s'élevaient à 273'150 fr. pour l'arcade commerciale, à 25'920 fr. 90 pour les charges et à 8'910 fr. pour les trois places de parking. 2.3 Reste à examiner si ces montants figurent dans les commandements de payer et si le Tribunal aurait dû prononcer la mainlevée provisoire pour des montants plus importants, comme le soutient la recourante. A titre de rappel, le Tribunal a prononcé la mainlevée des oppositions formées au trois premiers commandement de payer pour la somme totale réclamée (à l'exception des émoluments de justice), à savoir 77'080 fr. s'agissant de la poursuite 2\_\_\_\_\_, 47'921 fr. 10 s'agissant de la poursuite 1\_\_\_\_\_ et 57'810 fr. s'agissant de la poursuite 3\_\_\_\_\_ et à concurrence de 57'810 fr. (sur les 126'650 fr. réclamés) s'agissant de la poursuite 4\_\_\_\_\_. S'agissant du dernier commandement de payer 4\_\_\_\_\_, il porte sur les loyers de l'arcade commerciale d'août à septembre 2019 (36'420 fr.) et octobre à décembre 2020 (54'630 fr.), sur les charges de mai à septembre 2019 (5'300 fr.) et d'octobre à décembre 2020 (3'180 fr.), ainsi que sur les loyers du parking n° 75 d'avril à décembre 2019 (2'970 fr.), du parking n° 76 d'avril à décembre 2019 (2'970 fr.), et du parking n° 37 d'avril à décembre 2019 (2'970 fr.) et, enfin, sur des frais de poursuites précédentes (338 fr. 70). Ainsi que cela ressort des considérants précédents, les loyers, les charges ainsi que les arriérés de parking réclamés par la poursuivante découlent des documents produits valant titre de mainlevée, sans que la débitrice n'allègue avoir payé sa dette. C'est donc à bon droit que le Tribunal a prononcé la mainlevée de l'opposition formée dans la poursuite 4\_\_\_\_\_ pour les montants de 54'630 fr. et 3'180 fr., soit 57'810 fr., correspondant aux loyers et charges de l'arcade pour la période d'octobre à décembre 2020. En revanche, le Tribunal a écarté les montants de 36'420 fr. et 5'300 fr. figurant dans le commandement de payer, poursuite 4\_\_\_\_\_, relatifs aux loyers et charges pour la période d'août à septembre, respectivement mai à septembre 2019, ainsi que les arriérés de parking à hauteur de 2'970 fr. par place, au motif que ces postes étaient déjà compris dans le commandement de payer n° 1\_\_\_\_\_. Ce faisant, le Tribunal a partiellement rejeté la requête de mainlevée dans la poursuite 4\_\_\_\_\_ dans la mesure où elle portait sur une créance faisant déjà l'objet d'une précédente

- 11/13 -

C/5921/2021 poursuite. Or, il n'appartient pas au juge de la mainlevée de statuer sur l'admissibilité d'une seconde poursuite pour une même créance, prérogative qui revient à l'Office des poursuites et respectivement à l'autorité de surveillance. Il y a donc lieu de

prononcer la mainlevée provisoire pour les montants précités également. Enfin, il n'est à juste titre pas contesté que le prononcé de la mainlevée ne peut s'étendre aux frais de poursuite, soit sur le montant réclamé à hauteur de 338 fr. 70, qui constituent l'accessoire de la créance et qui suivent d'office le sort de la poursuite (art. 68 LP). Au vu de ce qui précède, le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris sera réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer, poursuite 4\_\_\_\_\_, sera prononcée pour le poste n° 1 à concurrence de 108'440 fr. (54'630 fr. + 3'180 fr. + 36'420 fr. + 5'300 fr. + 2'970 fr. + 2'970 fr. + 2'970 fr.), avec suite d'intérêts dès le 1er décembre 2020, ce dernier point n'étant pas contesté. 3. 3.1 L'annulation partielle du dispositif du jugement entrepris ne commande pas de revoir la décision du Tribunal sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC), laquelle ne fait l'objet d'aucun grief motivé et est du reste conforme aux normes applicables.

3.2 Les frais de recours seront arrêtés à l'000 fr. (art. 48 et 61 OELP) et partiellement compensés avec l'avance de 750 fr. versée par la recourante, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Au vu de l'issue du litige et compte tenu du fait que la recourante n'obtient pas entièrement gain de cause puisqu'elle concluait au prononcé de la mainlevée de l'opposition formée à la poursuite 4\_\_\_\_\_ "à concurrence des montants réclamés", à savoir 126'650 fr. et 3'799 fr. 50, lesdits frais seront laissés à sa charge à hauteur de 400 fr. et mis à la charge de l'intimée à hauteur de 600 fr. (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée sera en conséquence condamnée à verser 350 fr. à la recourante à titre de restitution partielle de l'avance fournie (art. 111 al. 2 CPC), ainsi que 250 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais de recours.

L'intimée sera, en outre, condamnée à verser à la recourante l'000 fr. à titre de dépens de recours, ce montant tenant notamment compte de l'issue du litige, ainsi que de la brièveté des écritures déposées devant la Cour (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC). \* \* \* \* \*

- 12/13 -

C/5921/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le interjeté le 30 juin 2022 par la FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7260/2022 rendu le 14 juin 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5921/2021–17 SML. Au fond : Annule le chiffre 4 de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point : Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer, poursuite 4\_\_\_\_\_, uniquement pour le poste n° 1, à concurrence de 108'440 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er décembre 2020 Confirme le jugement querellé pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais de recours : Arrête les frais judiciaires de recours à l'000 fr., dit qu'ils sont partiellement compensés par l'avance de frais fournie et les met à la charge de la FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ à hauteur de 400 fr. et à la charge de C\_\_\_\_\_ SÀRL à hauteur de 600 fr. Condamne C\_\_\_\_\_ SÀRL à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, 250 fr. à titre de solde des frais judiciaires de recours. Condamne C\_\_\_\_\_ SÀRL à verser à la FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ 350 fr. à titre de restitution partielle des frais judiciaires, ainsi que l'000 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière. Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

- 13/13 -

C/5921/2021

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.

**E. 4**

décembre 2018 consid. 4.3.5 et les références) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC).

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