

GE_GERICHTE ACJC/302/2021 vom 4. Januar 2021

GE Cour de justice, 2021-01-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_302_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/302/2021 du 4 janvier 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/302/2021 del 4 gennaio 2021

Erwägungen

E. 1.1

S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 309 let. b ch. 3 CPC). La procédure sommaire s'applique (art. 251 let. a CPC). 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. En l'espèce le recours est conforme à ces exigences, de sorte qu'il est recevable.

E. 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 la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, Berne, 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).

- 4/6 -

C/17710/2020

E. 2

Les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC). La pièce nouvelle produite par la recourante est par conséquent irrecevable.

E. 3

La recourante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le bail produit par l'intimé, lequel n'était pas assorti d'un avis de fixation du loyer initial, valait titre de mainlevée provisoire.

E. 3.1

Selon l'art. 82 al. 1 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. Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi ou son représentant, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1). Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent incombant au poursuivi lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté

les prestations dont dépend l'exigibilité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1017/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.1.1). Il incombe au créancier d'apporter la preuve stricte de l'existence d'un titre de mainlevée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1017/2017 du 12 septembre 2018 consid. 4.2, 4.3.1 et 4.3.2).

E. 3.2

Le contrat de bail vaut titre de mainlevée pour le loyer initial. Dans les cantons où l'usage de la formule officielle est obligatoire à la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO), le contrat de bail ne vaut titre de mainlevée que si le créancier y joint la formule officielle (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 162 ad art. 82 LP; TRÜMPY, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, le titre, les exceptions et la nouvelle procédure civile, BISchK 2010, p. 106). Selon la législation que le canton de Genève a adoptée sur la base de l'art. 270 al. 2 CO, le bailleur est tenu d'informer le locataire, lors de la conclusion d'un bail d'habitation, du loyer qu'il percevait du précédent locataire du même logement. Cette information doit être donnée au moyen de la formule officielle que l'art. 269 al. 1 CO prévoit en cas de majoration du loyer.

- 5/6 -

C/17710/2020 La formule officielle doit être aussi utilisée en cas de sous-location (ATF 123 III 62 consid. 2a; LACHAT et al., Le bail à loyer, 2019, p. 489).

E. 3.3

En l'occurrence, il est constant que l'intimé n'a pas produit de formule officielle de fixation de loyer à l'appui de sa requête.

C'est ainsi à tort que le premier juge a retenu que le bail à loyer déposé, qui n'était pas assorti de cette formule, valait titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP.

Il s'ensuit que le recours est fondé, de sorte que la décision attaquée sera annulée, et qu'il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) en ce sens que l'intimé sera débouté des fins de sa requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____.

E. 4

L'intimé, qui succombe, supportera les frais de la procédure (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 500 fr. (art. 48 et 61 OELP), compensés avec les avances opérées, acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Il remboursera à ce titre 300 fr. à la recourante.

Il lui versera en outre 400 fr. à titre de dépens de recours, débours et TVA inclus (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 6/6 -

C/17710/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 14 janvier 2021 par A_____ contre le jugement JTPI/4/2021 rendu le 4 janvier 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17710/2020-27 SML. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait : Déboute C_____ des fins de sa requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais de première instance et de recours : Arrête les frais judiciaires à 500 fr., compensés avec les avances opérées, acquises à l'Etat de Genève, et les met à la charge de C_____. Condamne C_____ à

rembourser 300 fr. à A_____. Condamne C_____ à verser à A_____ 400 fr. à titre de dépens. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière. La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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.

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