

GE_GERICHTE ACJC/692/2018 vom 4. Juni 2018

GE Cour de justice, 2018-06-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_692_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/692/2018 du 4 juin 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/692/2018 del 4 giugno 2018

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 a été interjeté dans le délai et selon les formes prévus par la loi, 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).

E. 1.3

Les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

En l'espèce, les pièces produites par l'intimée devant la Cour sont recevables puisque les pièces 26 ("track & trace" postal d'une ordonnance de la Cour) et 28 (courrier de l'intimée au Tribunal) font partie du dossier. La pièce 27, à savoir un extrait du registre du commerce de C_____ SA, est également recevable car il s'agit d'un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC.

E. 2

Le Tribunal a retenu que le contrat de bail du 22 août 2016 valait reconnaissance de dette. Les locaux avaient été délivrés par l'intimée à la date convenue et le recourant n'avait pas établi qu'ils étaient inutilisables pour l'activité prévue, étant souligné que l'obtention des autorisations nécessaires incombait aux locataires. Le

- 6/9 -

C/20251/2017 recourant n'avait pas rendu sa libération vraisemblable, de sorte que la mainlevée devait être prononcée. Le recourant fait valoir que l'usage des locaux tel que prévu contractuellement est rendu impossible en raison du préavis négatif de [la commune de] F_____. Le contrat de bail, entaché d'erreur essentielle, ne le liait dès lors pas. 2.1.1 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. Au sens de l'art. 82 al. 1 LP, constitue une reconnaissance de dette, en particulier, l'acte authentique ou sous seing privé signé par le poursuivi, 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, 627 consid. 2). Un contrat écrit justifie en principe la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier dans les contrats bilatéraux, que le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de la créance (GILLIERON, Commentaire de la LP, 1999, n. 44 ad art. 82 LP). Le contrat de bail vaut en principe reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer et des frais accessoires dûment convenus et chiffrés (ABBET/ VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 160 ad art. 82 LP). Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Pour s'opposer à la mainlevée provisoire, le poursuivi peut rendre vraisemblable que l'obligation constatée dans le titre n'est pas valable en raison d'un vice de la volonté, telle l'erreur (ABBET/ VEUILLET, op. cit., n. 119 ad art. 82 LP). 2.1.2 Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle. En vertu de l'art. 24 al. 1 ch. 3 CO, l'erreur est essentielle notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 3 CO). Pour que l'erreur soit essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il faut tout d'abord qu'elle porte sur un fait subjectivement essentiel: en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que

- 7/9 -

C/20251/2017 subjectivement son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme objectivement un élément essentiel du contrat: il faut que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (arrêt du Tribunal fédéral 4A_249/2017 du 8 décembre 2017 consid 3.1). Selon la jurisprudence, l'acheteur d'un terrain à bâtir n'est pas victime d'une erreur essentielle lorsqu'une autorité refuse l'autorisation de construire qu'il requiert parce que la construction est trop importante et ne cadre pas avec le paysage, mais qu'elle l'aurait délivrée pour un projet modifié. Une fausse représentation des effets juridiques découlant des prescriptions de la police des constructions ne constitue pas une erreur essentielle (ATF 95 II 407 consid. 1 b), JdT 1970 I 325).

E. 2.2

En l'espèce le recourant ne rend pas vraisemblable que l'exploitation des locaux telle que prévue par le bail, à savoir pour une salle de sport, avec petite restauration et vente d'accessoires de sport n'est pas possible. En effet, le préavis négatif délivré par [la commune de] F_____ pour la salle de "spinning" n'équivaut pas à un refus définitif, puisque l'autorisation pourrait vraisemblablement être délivrée si les modifications requises par l'autorité étaient apportées au projet, à savoir aménager une accessibilité de la plus grande partie de la surface au public et prévoir des vitrines transparentes. Le fait que les locataires n'avaient pas prévu cet obstacle au moment de la conclusion du bail n'est pas décisif car une

fausse représentation des effets juridiques découlant des prescriptions de la police des constructions ne constitue pas une erreur essentielle, conformément à la jurisprudence précitée. Dans son courrier à l'intimée du 30 décembre 2016, E_____ n'a d'ailleurs pas fait valoir que l'exploitation des locaux était devenue impossible en raison du préavis négatif de [la commune de] F_____. Elle a au contraire indiqué que l'ouverture du club de sport ne serait que retardée du fait de cette décision, soulignant que les assurances nécessaires au bon fonctionnement du projet étaient en cours de conclusion auprès du représentant de l'intimée. Cela atteste du fait que les locataires eux-mêmes n'estimaient pas que la réalisation de leur projet était devenue impossible en raison du préavis négatif de [la commune de] F_____. La possibilité que le projet initial des locataires doive être modifié avait par ailleurs été envisagée et acceptée par les parties au moment de la conclusion du contrat puisque son art. 11.3.3 prévoit qu'il incombe aux locataires d'apporter à

- 8/9 -

C/20251/2017 leur projet les éventuels aménagements complémentaires, architecturaux ou autre, nécessaires pour l'obtention des autorisations. Le recourant allègue pour la première fois devant la Cour que les modifications requises avaient pour conséquence que le projet n'aurait plus été suffisamment rentable pour justifier les frais de loyer. Ces allégations nouvelles sont irrecevables car tardives. Leur réalité n'est au demeurant étayée par aucun élément du dossier. En tout état de cause, l'intimée ne pouvait pas se rendre compte de bonne foi que les modalités spécifiques du projet des locataires, tel que soumis aux autorités, étaient pour eux importantes au point qu'ils n'auraient pas conclu le contrat si ces modalités exactes n'étaient pas acceptées telles quelles. L'intimée n'a en effet jamais reçu le descriptif précis des aménagements prévus par les locataires. A cet égard, il résulte uniquement du contrat que les locataires voulaient créer une "salle de sport", et non spécifiquement une salle de "spinning". A cela s'ajoutait un restaurant, pour la création duquel aucun préavis négatif n'a été reçu. Il n'est ainsi pas rendu vraisemblable que les locataires sont en droit d'invalider le contrat de bail du 22 août 2016 au motif qu'ils ne peuvent pas exploiter une salle de sport et un restaurant dans l'arcade litigieuse. Il n'est pour le surplus pas contesté que ledit contrat de bail constitue une reconnaissance de dette, de sorte que c'est à juste titre que la mainlevée de de l'opposition a été prononcée. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

E. 3

Le recourant, qui succombe, sera condamné aux frais de la procédure (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 600 fr. et compensés avec l'avance versée par le recourant, acquise à l'Etat de Genève (art. 48 et 61 OELP et 111 al. 1 CPC).

Le recourant sera condamné à verser à l'intimée 1'000 fr. à titre de dépens de recours, débours et TVA inclus (art. 85, 88, 89 et 90 RTFMC). * * * * *

- 9/9 -

C/20251/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/3883/2018 rendu le 9 mars 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20251/2017- 19 SML. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête à 600 fr. les frais judiciaires de recours, les met à charge de A_____ et les compense avec l'avance versée par ce dernier, acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser à B_____ SA

1'000 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, juge; Monsieur Louis PEILA, juge suppléant; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière : Céline FERREIRA

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.