

GE_GERICHTE C/14177/2016 vom 24. März 2017

GE Cour de justice, 2017-03-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14177_2016

FR: GE_GERICHTE C/14177/2016 du 24 mars 2017

IT: GE_GERICHTE C/14177/2016 del 24 marzo 2017

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE ; CRÉANCE GARANTIE PAR GAGE ; SUSPENSION DE LA PROCÉDURE | CO.268; LP.82; LP.17;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 24.03.2017
C/14177/2016

MAINLEVÉE PROVISOIRE ; CRÉANCE GARANTIE PAR GAGE ; SUSPENSION DE LA PROCÉDURE | CO.268; LP.82; LP.17;

C/14177/2016 ACJC/340/2017 du 24.03.2017 sur JTPI/15463/2016 (SML) , CONFIRME
Descripteurs : MAINLEVÉE PROVISOIRE ; CRÉANCE GARANTIE PAR GAGE ;
SUSPENSION DE LA PROCÉDURE Normes : CO.268; LP.82; LP.17; En fait En droit Par
ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/14177/2016 ACJC/340/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du
vendredi 24 mars 2017 Entre A_____, sise _____, recourante contre un jugement rendu
par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 décembre 2016,
comparant par Me Thomas Barth, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude
duquel elle fait élection de domicile, et B_____, sise _____, intimée, comparant par
Me Guillaume Francioli, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait
élection de domicile. EN FAIT A. a . Le 14 décembre 2007, la société propriétaire des
locaux à l'époque et A_____ ont conclu un contrat de bail à loyers portant sur la location
d'une surface de 490 m2 environ au rez-de-chaussée, une mezzanine de 150m2 environ et
six places de parking extérieures sises dans/devant l'immeuble sis 1_____ à C_____
(GE). Il est admis que le loyer relatif à la période concernée par la présente procédure est de
16'667 fr. 65 par mois, charges comprises. La locataire bénéficiait de la gratuité du loyer les
trois premiers mois, pour lui permettre de faire les travaux d'aménagement de son choix, la
surface lui étant livrée à l'état brut (art. 44, 55 et 58 du contrat). Elle acceptait la location en
l'état et avait pris bonne note du fait qu'aucun travail de rafraîchissement ne serait effectué à
charge de la bailleuse (art. 43). Si, à la fin du bail, la surface louée présentait une
plus-value considérable de travaux de modification ou de rénovation, la locataire renonçait
à toutes indemnités ou prétentions à l'encontre de la bailleuse, au titre de travaux qu'elle
avait fait effectuer et susceptibles d'apporter une éventuelle plus-value aux locaux (art. 45).
b. Le bail précité a été résilié par la nouvelle propriétaire, B_____ pour non-paiement du
loyer par avis officiel du 25 septembre 2015, avec effet au 30 novembre 2015. c. Le 22
janvier 2016, A_____ a porté devant le Tribunal des baux et loyers une action tendant,
principalement, à la constatation de la nullité du congé, subsidiairement, à son annulation et
à ce qu'il soit dit qu'elle opposait en compensation une indemnité pour travaux à plus-value
de 653'397 fr. 60 et, plus subsidiairement, à une prolongation de bail de 6 ans. La

bailleresse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions et, reconventionnellement, à son évacuation, avec exécution directe. d. Par jugement du 28 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé, condamné A_____ à évacuer immédiatement les locaux et autorisé la bailleresse à requérir l'exécution de l'évacuation à l'aide de la force publique, dans les dix jours dès l'entrée en force du jugement (cause 2_____). Le Tribunal a considéré qu'aucune déclaration de compensation n'était intervenue avant l'échéance du délai de grâce accordé à la locataire en demeure de payer le loyer. Par acte déposé à la Cour de justice le 30 août 2016, A_____ a formé appel contre ledit jugement. L'issue de la procédure d'appel ne résulte pas de la présente procédure. B. a. Sur réquisition B_____, l'Office des poursuites a notifié à A_____ un commandement de payer, poursuite ordinaire n o 3_____, portant sur 216'679 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 1 er janvier 2016, à titre de "montant dû par le débiteur au titre d'une location de locaux industriels et 6 places de parking inclus, selon contrat signé le 14.12.2008" pour la période du 1 er décembre 2014 au 31 décembre 2015. A_____ y a formé opposition. b. Par jugement du 24 juin 2016, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition précitée, à concurrence de 200'011 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 1 er janvier 2016. Ce montant représente les loyers impayés de décembre 2014 à novembre 2015, soit 12 mois à 16'667 fr. 65 (cause 4_____). Le Tribunal a considéré que la débitrice n'avait pas rendu vraisemblable la créance de 653'397 fr. 60 qu'elle invoquait en compensation. c. Le 4 août 2016, A_____ a déposé devant le Tribunal des baux et loyers une action en libération de dette, en concluant à ce que ledit Tribunal dise qu'elle n'est pas débitrice de B_____ de la somme de 200'011 fr. 80 avec intérêts à 5% dès le 1 er janvier 2016, la libère ainsi de sa dette envers B_____ et dise que la poursuite n o 3_____ n'ira pas sa voie. Elle invoque sa prétendue créance "d'au moins 653'397 fr. 60" à l'encontre de B_____. d. Par ordonnance du 18 octobre 2016, le Tribunal des baux et loyers a suspendu la procédure, enregistrée sous n o 5_____, jusqu'à droit jugé dans la cause 2_____. C. a. Sur réquisition du 10 juin 2016 de B_____, l'Office des poursuites a notifié à A_____ le 28 juin 2016, un commandement de payer, poursuite en réalisation d'un gage mobilier n o 6_____, portant sur les loyers d'avril 2015 à mars 2016 des locaux et places de parking sus-indiqués. A_____ y a formé opposition. b. Par acte déposé le 15 juillet 2016 au Tribunal de première instance, B_____ a requis la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer précité concernant la créance et le droit de gage. c. Lors de l'audience du Tribunal du 21 octobre 2016, A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête en invoquant l'exception tirée de l'autorité de la chose jugée, compte tenu du jugement du 24 juin 2016 prononçant la mainlevée provisoire dans le cadre de la poursuite ordinaire. Subsidièrement, A_____ a conclu à la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure d'appel contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 28 juin 2016 (2_____) pendante devant la Cour. La B_____ a persisté dans ses conclusions et s'est opposée à la suspension de la procédure. Le Tribunal a gardé la cause à juger. D. Par jugement JTPI/15463/2016 du 16 décembre 2016, reçu par les parties le 23 décembre 2016, le Tribunal a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite en réalisation du gage n o 6_____, à concurrence de 133'341 fr. 20 plus intérêts à 5% l'an dès le 1 er juillet 2015, arrêté les frais judiciaires à 750 fr., mis à la charge de A_____ et compensés avec l'avance effectuée, et condamné celle-ci à verser à B_____ 750 fr., ainsi que 1'000 fr. TTC à titre de dépens. Le premier montant précité représente les loyers impayés d'avril 2015 à novembre 2015, soit 8 mois à 16'667 fr. 65. Le Tribunal a considéré que le contrat de bail ne pouvait

pas être invoqué comme reconnaissance de dette pour le loyer couru après la date pour laquelle le bail avait été résilié. A_____ ne faisait valoir aucun moyen libératoire susceptible de faire échec au prononcé de la mainlevée. De plus, la décision de mainlevée ne revêtait aucune autorité de chose jugée, sauf pour la poursuite en cours et à l'égard des pièces produites et n'avait même pas autorité de chose jugée dans le cas où le créancier introduisait une nouvelle poursuite. Ainsi, le fait qu'une action en libération de dette soit "pendante par-devant la Cour" ayant pour objet les mêmes créances fondées sur une poursuite "ultérieure", ne faisait pas obstacle à l'examen de la cause. En outre, la procédure concernait également la réalisation du gage mobilier, ce qui n'était pas le cas de la poursuite ordinaire. Enfin, il n'y avait pas lieu de suspendre la procédure, dont le sort ne dépendait pas de la procédure pendante devant la Cour. E. a. Par acte expédié le 2 janvier 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ recourt contre le jugement précité dont elle requiert l'annulation. Elle conclut, principalement, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité, voire au rejet de la requête de mainlevée provisoire et, subsidiairement, à la suspension de la procédure "jusqu'à droit définitif connu dans la procédure en libération de dette pendante par-devant le Tribunal des baux et loyers". b. Par arrêt du 24 janvier 2017, la Cour a admis la requête formée par A_____ tendant à suspendre l'effet exécutoire attaché au jugement du 16 décembre 2016 et dit qu'il serait statué sur les frais dans l'arrêt au fond. c. Dans sa réponse du 30 janvier 2017, B_____ a conclu à la confirmation du jugement attaqué avec suite de frais et dépens. Elle s'en remet à l'appréciation de la Cour quant à l'opportunité de suspendre la procédure jusqu'à droit jugé dans le cadre de l'action en libération de dette pendante devant le Tribunal des baux et loyers. d. Dans sa réplique du 10 février 2017, A_____ allègue nouvellement qu'elle a introduit le 11 janvier 2017 une seconde action en libération de dette auprès du Tribunal des baux et loyers, afin de préserver ses droits. Elle modifie sa conclusion subsidiaire en ce sens qu'elle sollicite la suspension de la procédure "jusqu'à droit définitif connu sur les procédures en libération de dette pendantes dans les procédures parallèles". Elle persiste dans ses conclusions pour le surplus. e. Les parties ont été informées le 27 février 2017 de ce que la cause était gardée à juger, la B_____ n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer. EN DROIT 1. 1.1 S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 et 319 let. a 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. En l'espèce, le recours a été interjeté dans le délai et selon la forme prévus par la loi, de sorte qu'il est 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 la partie recourante (HOHL, Procédure civile, Tome II 2^{ème} édition, 2010, n. 2307). Les maximes des débats et de dispositions s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 let. a a contrario et 58 al. 1 CPC). 1.3 Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Ainsi, l'allégation nouvelle de la recourante au sujet du dépôt d'une seconde action en libération de dette devant le Tribunal des baux et loyers, laquelle n'est d'ailleurs pas étayée par pièces, est irrecevable. Il en va de même de la conclusion nouvelle en suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé sur l'action en libération de dette qui aurait été introduite le 11 janvier 2017. La conclusion subsidiaire en suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé dans le cadre de l'action en libération de dette déposée au Tribunal des baux et loyers le

4 août 2016 n'a pas été prise devant le Tribunal. En effet, il résulte du procès-verbal de l'audience du 21 octobre 2016, qu'en première instance, la recourante a sollicité la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure d'appel pendante contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 28 juin 2016. Ladite conclusion est ainsi également nouvelle, donc irrecevable. 2. La recourante soutient qu'il appartenait "à la créancière de faire valoir de manière préférentielle la poursuite en réalisation de gage par rapport à la poursuite ordinaire, la débitrice n'ayant pas à subir à deux reprises une procédure en recouvrement au fondement identique". 2.1 Le droit de rétention du bailleur (art. 268 CO) est un droit de gage mobilier au sens de l'art. 37 al. 2 LP, de sorte que le bailleur doit l'exercer par la voie de la poursuite en réalisation de gage (art. 151 et ss LP). Plus précisément, le droit de rétention du bailleur n'acquiert ce statut qu'à partir du moment où il est actualisé par la prise d'inventaire; le bailleur qui ne requiert pas cette mesure peut donc poursuivre le locataire par la voie ordinaire de la saisie ou de la faillite, sans que le poursuivi puisse lui opposer le *beneficium excussionis realis* (art. 41 al. 1bis LP) (BRACONI, L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de suretés en matière de bail in 16^{ème} Séminaire sur le droit du bail 2010, 121 et ss, n. 33). A défaut de précision, l'opposition du locataire à un commandement de payer qui lui est notifié dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage, est censée se rapporter tant à la créance qu'au droit de rétention. Le bailleur poursuivant doit, le cas échéant, faire écarter les deux oppositions pour pouvoir requérir la réalisation des biens inventoriés (BRACONI, op. cit., n. 37; LACHAT, Le bail à loyer, 2008 p. 326). 2.2 Il n'y a aucune raison de considérer que le choix initial d'un des modes de poursuite que le poursuivant a la faculté d'introduire (ordinaire ou en réalisation de gage) exclut l'introduction ultérieure d'une poursuite selon l'autre mode (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 61 ad art. 41 LP). Une seconde poursuite pour la même créance n'est inadmissible que si, dans la première poursuite, le créancier a déjà requis la continuation de la poursuite ou est en droit de le faire. Ce n'est en effet que dans ces cas qu'il y a un risque sérieux que le patrimoine du débiteur fasse l'objet d'une exécution à plusieurs reprises. En revanche, si la première poursuite a été arrêtée à la suite d'une opposition ou qu'elle est devenue caduque en raison d'une renonciation du créancier, il n'y a pas de motif d'empêcher ce dernier d'engager une nouvelle poursuite pour la même créance. Le débiteur ne pâtit pas du fait que le créancier soit en droit de mener plusieurs poursuites de front pour une seule et même créance. En effet, la loi protège le poursuivi qui a payé sa dette et l'empêche de devoir payer une seconde fois le montant objet de la poursuite en lui donnant la possibilité de faire opposition à la créance ou d'exiger l'annulation de la poursuite conformément à l'art. 85 [et 85a] LP. En revanche, s'il n'a pas encore payé la dette et si la poursuite a déjà atteint le stade où le créancier peut requérir la continuation de la poursuite, le poursuivi peut faire opposition à un nouveau commandement de payer relatif à la même créance et, si l'identité des créances est certaine et non contestée, la voie de la plainte lui est également ouverte (ATF 128 III 383 consid. 1.1). 2.3 En vertu de l'art. 82 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 (al. 1); le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2). La procédure de mainlevée provisoire, ou définitive, 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 juge de la mainlevée examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas

immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 132 III 140 consid. 4.1 et les arrêts cités). Il doit notamment vérifier d'office l'existence 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 (ATF 139 III 444 consid. 4.1.1 et les références). Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 consid. 3.2). Sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire (comme à l'art. 82 LP), il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait (art. 17 LP).

2.4 En l'espèce, la recourante ne conteste ni la créance, ni le droit de gage. Par ailleurs, elle ne prétend pas qu'elle aurait rendu vraisemblable sa prétendue créance compensatoire en relation avec des travaux à plus-value effectués dans les locaux loués, laquelle fait l'objet des procédures 2_____ et 5_____ pendantes devant la juridiction des baux et loyers. Son argument, selon lequel la poursuite en réalisation de gage serait inadmissible compte tenu de l'existence de la poursuite ordinaire (à la continuation de laquelle l'action en libération de dette pendante fait obstacle) ne relève pas de la compétence du juge de la mainlevée, mais de celle de l'autorité de surveillance en matière de poursuites, à saisir par le biais d'une plainte. Cette argumentation apparaît en tout état de cause infondée compte tenu des développements qui précèdent. La recourante estime qu'il serait "choquant que la débitrice doive introduire à ses frais le cas échéant une seconde action en libération de dette ayant pour objet la même créance et les mêmes exceptions (en l'occurrence, la compensation avec des travaux effectués dans les locaux (...))". Dans la mesure où l'intimée était légitimée à introduire la poursuite en réalisation de gage, laquelle, de surcroît, n'a pas le même objet, puisqu'elle tend à faire écarter l'opposition également quant au droit de rétention, ce grief de la recourante tombe également à faux. Le recours se révèle ainsi infondé.

3. A titre subsidiaire, la recourante sollicite la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans les procédures en libération de dette pendantes devant la juridiction des baux et loyers. Comme indiqué, cette conclusion subsidiaire est irrecevable. En tout état de cause, aucun motif d'opportunité ne commande la suspension de la présente procédure, qui est sommaire et qui exige le prononcé rapide d'une décision qui ne tranche que provisoirement le litige (BOHNET, La procédure sommaire, in La procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, 2010, n. 5, p. 196). Une contre-crédence invoquée en compensation doit être rendue vraisemblable sans délai; si une procédure relative à la contre-crédence est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure de mainlevée provisoire jusqu'à droit connu dans l'autre procédure. De plus, la recourante ne conteste pas qu'aucune déclaration de compensation n'est intervenue pendant le délai de grâce, de sorte que sa dette de loyer n'a pas pu être éteinte par compensation. Enfin, le contrat de bail prévoit expressément qu'aucune indemnité n'est due par l'intimée pour les travaux effectués par la recourante, celle-ci ayant bénéficié en début de bail de trois mois de loyers gratuits à titre de compensation pour les travaux effectués. Au vu des développements qui précèdent, le recours sera rejeté.

4. La recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), sera condamnée aux frais judiciaires du recours, arrêtés à 1'125 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance fournie, laquelle demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). La recourante sera également condamnée aux dépens de l'intimée, arrêtés à 1'000 fr., débours et TVA compris (art. 96 et 105 al. 2 CPC; art. 85, 89 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC).

* * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 2 janvier 2017 par A_____ contre le jugement JTPI/15463/2016 rendu le 16 décembre 2016

par le Tribunal de première instance dans la cause C/14177/2016-11 SML. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de recours à 1'125 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance fournie, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser à la B_____ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur David VAZQUEZ, commis-greffier. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ Le commis-greffier : David VAZQUEZ 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.