

## **GE\_GERICHTE C/19740/2011 vom 16. Februar 2012**

GE Cour de justice, 2012-02-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_19740\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19740_2011)

FR: GE\_GERICHTE C/19740/2011 du 16 février 2012

IT: GE\_GERICHTE C/19740/2011 del 16 febbraio 2012

### **Regeste**

; MAINLEVÉE PROVISOIRE ; CONTRAT ; BAIL À FERME ; BAIL À LOYER | 1. La reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent. 2. Un contrat de bail à loyer ou à ferme constitue une reconnaissance de dette pour les loyers ou les fermages échus et pour le droit de rétention. | LP.82. LP.175.1. LP.206.1

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 11.05.2012  
C/19740/2011

; MAINLEVÉE PROVISOIRE ; CONTRAT ; BAIL À FERME ; BAIL À LOYER | 1. La reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent. 2. Un contrat de bail à loyer ou à ferme constitue une reconnaissance de dette pour les loyers ou les fermages échus et pour le droit de rétention. | LP.82. LP.175.1. LP.206.1

C/19740/2011 ACJC/665/2012 (3) du 11.05.2012 sur JTPI/2697/2012 ( SML ) ,  
CONFIRME Descripteurs : ; MAINLEVÉE PROVISOIRE ; CONTRAT ; BAIL À FERME  
; BAIL À LOYER Normes : LP.82. LP.175.1. LP.206.1 Résumé : 1. La reconnaissance de  
dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments  
nécessaires en résultent. 2. Un contrat de bail à loyer ou à ferme constitue une  
reconnaissance de dette pour les loyers ou les fermages échus et pour le droit de rétention.  
En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR  
JUDICIAIRE C/19740/2011 ACJC/665/2012 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE  
Chambre civile du VENDREDI 11 MAI 2012 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_, domicilié  
\_\_\_\_\_ à Genève, recourant contre un jugement rendu par la 13ème Chambre du Tribunal  
de première instance de ce canton le 16 février 2012, comparant en personne, et Monsieur  
B\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ à Genève, intimé, comparant en personne, EN FAIT A. Par  
jugement du 16 février 2012, expédié pour notification aux parties le 20 février, le Tribunal  
de première instance a rayé la cause du rôle (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à  
300 fr., les a compensés avec l'avance effectuée par A\_\_\_\_\_ (ch. 2) et les a mis à sa  
charge (ch. 3). En substance, le premier juge a retenu que B\_\_\_\_\_ avait démontré par  
pièces avoir été mis en faillite dès le 17 mai 2010 et que les créances objets de la poursuite  
étaient nées avant la mise en faillite, de sorte que la poursuite s'était éteinte, à l'exception  
d'un montant de 1'718 fr. pour lequel il n'existait pas de titre de mainlevée. B. a. Par acte  
expédié le 23 février 2012 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ recourt contre ce  
jugement et conclut au prononcé de la mainlevée provisoire à concurrence de 9'260 fr. avec  
intérêts à 5% dès le 1 er juillet 2010. Il fait valoir que la majeure partie des créances sont  
nées après le prononcé de la faillite. B\_\_\_\_\_ avait exploité le commerce remis en gérance

jusqu'au 30 juin 2010. Celui-ci était ainsi débiteur du fermage du 18 au 31 mai, ainsi que du mois de juin 2010, de l'assurance RC du 18 mai au 30 juin 2010 et de la facture des Services industriels de Genève du 12 juillet 2010, ainsi que des travaux de réparation et de remise en état de l'établissement, pour un montant de 9'263 fr. 90. b. Dans sa réponse du 14 mars 2012, B\_\_\_\_\_ sollicite que la Cour condamne A\_\_\_\_\_ à lui verser 10'000 fr. à titre de dommages-intérêts pour "le préjudice moral subi". Il indique ne pas avoir exploité le commerce du 18 mai au 30 juin 2010. Il souligne qu'A\_\_\_\_\_ est animé uniquement par sa volonté de gains et se plaint du contrat de gérance qu'il avait signé. c. Les parties ont été informées le 23 mars 2012 de la mise en délibération de la cause. C. Les faits suivants résultent de la procédure : a. Le 31 juillet 2009, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont signé un contrat de " gérance libre ", le premier nommé mettant à disposition du second " l'arcade commerciale sis au xx rue C\_\_\_\_\_ à Genève, en vue de son exploitation comme Buvette-Sandwicherie-Gelaterie (sans préparation de mets ou de plats cuisinés) ". Le contrat a pris effet le 1 er août 2009 pour se terminer le 31 juillet 2010, les parties devant à l'échéance, en cas de volonté de continuer la collaboration, signer un nouveau contrat (art. 2). L'art. 4 du contrat prévoit que l'exploitant s'engage à payer au propriétaire mensuellement, et avant le début de chaque mois, un loyer fixé d'un commun accord d'août à décembre 2009, de 4'000 fr. et de 4'800 fr. de janvier à juillet 2010. L'exploitant s'engage à s'acquitter régulièrement de toutes les factures et taxes inhérentes à l'exploitation du commerce, notamment l'électricité, le téléphone et à contracter toutes les assurances nécessaires, soit RC, assurance commerce, bris de glace, etc. (art. 6 du contrat). b. Le 8 octobre 2010, A\_\_\_\_\_ a fait notifier à B\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite no 10 \_\_\_\_\_ U, portant sur la somme de 9'870 fr., avec intérêts à 5% dès le 1 er juillet 2010, à titre de : "émoluments de gérance impayés, SIG, Assurance, Dégâts. Gérance local commercial au Rue C\_\_\_\_\_ xx, Genève". B\_\_\_\_\_ a formé opposition le 11 octobre 2010. c. Par requête expédiée le 5 septembre 2011 au Tribunal de première instance, A\_\_\_\_\_ a sollicité la mainlevée définitive, pour la somme de 9'870 fr., avec intérêts à 5% dès le 1 er juillet 2010. Il a indiqué que B\_\_\_\_\_ s'était acquitté du 1 er janvier au 31 mai 2010, de 4'000 fr. par mois, en lieu et place de 4'800 fr. convenu dans le contrat de gérance, de sorte qu'il était redevable d'un montant de 4'000 fr. à ce titre. Il réclamait également le loyer impayé de juin 2010, de 4'800 fr., le paiement de la prime d'assurance RC professionnelle du 1 er août au 31 décembre 2009, représentant 410 fr. 45, ainsi que du 1 er janvier au 30 juin 2010, soit 492 fr. 55 ainsi que des frais d'électricité de 2'449 fr. 45 pour la période du 1 er août 2009 au 30 juin 2010. Les frais de remise en état du commerce s'étaient élevés à 1'718 fr. Il convenait de déduire de ces montants 4'000 fr. qu'il détenait à titre de caution. A\_\_\_\_\_ a produit le contrat de gérance libre, une partie d'une police d'assurance d'entreprise à son nom, ne mentionnant pas le nom et le lieu du commerce couvert, ni l'étendue de la couverture, des factures de consommation d'électricité et de frais divers, notamment pour la période du 16 janvier au 5 juillet 2010, d'un montant de 459 fr. 40, ainsi qu'une facture du 10 juillet 2010 de C\_\_\_\_\_ de 1'718 fr. relative à des travaux de réparation et de remise en état du commerce d. A l'audience du 28 novembre 2011, B\_\_\_\_\_ a indiqué être en faillite depuis le mois de mai 2010 et a déposé un courrier que l'Office des faillites lui avait envoyé le 25 mai 2010 ainsi que la décision d'autorisation d'exploitation du commerce du 25 août 2009. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. D. Les arguments des parties seront examinés ci-après, dans la mesure utile. EN DROIT 1. 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 ce qui concerne les conclusions, les exigences pour des parties comparant en personne sont peu élevées; il suffit que la requête contienne une formulation permettant de déduire comment l'autorité de recours devrait trancher. Une motivation exprimant de manière rudimentaire pour quel(s) motif(s) la décision querellée est erronée selon le recourant suffit (OGer ZH PF110034 du 22 août 2011 consid. 3.2.; voir ég. FREIBURGHAUS/AFHELDT, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, ZPO Komm., 2010, n. 15 ad art. 321 ZPO). A Genève, la Chambre civile de la Cour de justice est l'instance compétente pour connaître d'un recours (art. 120 al. 1 let. a LOJ).

1.2 Déposé dans la forme et le délai prescrits, le recours est recevable. 2 . 2.1 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). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Partant, pour examiner si la loi a été violée, la Cour doit se placer dans la situation où se trouvait le premier juge lorsque celui-ci a rendu la décision attaquée. Dès lors, la conclusion nouvelle formée par l'intimé dans son écriture du 14 mars 2012 sera déclarée irrecevable. 2.2 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 le recourant (HOHL/DE PORET/BORTOLASO/AGUET, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> édition, Berne, 2010, n. 2307). Par ailleurs, le recours étant instruit en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), la maxime des débats s'applique et la preuve des faits allégués doit être apportée par titre (art. 55 al. 1 et 254 CPC). En outre, la maxime de disposition s'applique (art. 58 al. 1 CPC).

3. 3.1 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). Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Il doit vérifier d'office notamment l'existence matérielle 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 (GilliEron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 73 s. ad art. 82 LP). Dans cette mesure, la Cour applique librement le droit (arrêt du Tribunal fédéral du 7 octobre 2005 n.p. 5P.174/2005 ). Le procédure de mainlevée provisoire 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 créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et des caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblable des exceptions. Le juge de la mainlevée provisoire examine donc seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle - et non la validité de la créance - et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 p. 142). En outre, le poursuivant doit alléguer et prouver sa créance et son exigibilité au jour du dépôt de sa réquisition de poursuite, ainsi que son droit d'exercer la poursuite, autrement dit le poursuivant doit prouver les faits qu'il allègue pour en déduire son droit (GILLIERON, op. cit., n. 95 ad art. 82 LP).

3.2 Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, l'acte signé par le poursuivi - ou son représentant - duquel il ressort sa volonté de payer au

poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable et exigible au moment de la réquisition de poursuite (ATF 130 III 87 consid. 3.1 et les références citées; JAEGER/WALDER/KULL/ KOTTMANN, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4<sup>ème</sup> édition, 1997, n. 10 ad art. 82 LP). L'acte doit également comporter la signature du débiteur ou de son représentant. La reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 122 II 126 consid. 2; SJ 2004 I 209 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5P.290/2006 du 12.10.2006 consid. 3.1.2; PANCHAUD/CAPREZ, La mainlevée d'opposition, 2<sup>ème</sup> édition, 1980, p. 2). 3.3 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, en particulier, dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de la créance (arrêt du Tribunal fédéral n.p. 5A\_367/2007 du 15 octobre 2007, consid. 3.1). Un contrat de bail à loyer ou à ferme constitue une reconnaissance de dette pour les loyers ou les fermages échus et pour le droit de rétention (GILLIERON, op. cit., n. 49 ad art. 82 LP et références citées; PANCHAUD/ CAPREZ, op. cit., § 74). 3.4 Aux termes de l'art. 175 al. 1 LP, la faillite est ouverte au moment où le jugement la prononce. Selon l'art. 206 al. 1 LP, les poursuites dirigées contre le failli s'éteignent et aucune poursuite ne peut plus être faite durant la liquidation de la faillite pour des créances nées avant l'ouverture de celle-ci. Les poursuites pour des créances nées après l'ouverture de la faillite se continuent par voie de saisie ou de réalisation de gage durant la liquidation de la faillite (art. 206 al. 2 LP). 3.5 En l'espèce, la faillite de l'intimé a été prononcée le 17 mai 2010. Le Tribunal de première instance a retenu que l'intégralité des créances objets de la poursuite étaient nées avant l'ouverture de la faillite, à l'exception des frais de réparations du commerce. Tel est effectivement le cas des différences de loyers sollicitées de janvier à fin mai 2010, de l'assurance du 1<sup>er</sup> août 2009 au 17 mai 2010 et de factures des SIG jusqu'à cette date. Il convient toutefois d'examiner si les autres créances sur lesquelles se fonde le recourant pour solliciter la mainlevée, nées postérieurement au prononcé de faillite, valent reconnaissance de dette. Les parties sont convenues dans le contrat de gérance libre que le loyer du mois de mai 2010 était exigible au 30 avril 2010. Cette créance est ainsi née à cette date, de sorte que l'intégralité de ce loyer ne peut plus être réclamé, du fait du prononcé de la faillite. Le jugement entrepris ne prête pas flanc à la critique sur ce point. S'agissant du loyer du mois de juin 2010, il ne ressort pas des pièces versées à la procédure jusqu'à quelle date l'intimé a exploité le commerce ni à quelle date les locaux ont été restitués au recourant. Sur ce point, les allégations des parties divergent, le recourant indiquant que l'intimé a disposé des locaux jusqu'à fin juin, ce que l'intimé conteste. Par ailleurs, l'échéance du contrat a été fixée au 31 juillet. Sur ce point, les pièces produites ne valent pas reconnaissance de dette. En ce qui concerne la prime d'assurance RC du 18 mai au 30 juin 2010, la Cour retient que ce document ne mentionne pas quel commerce est assuré, ni l'étendue de la couverture d'assurance. De plus, le contrat de gérance prévoit que l'intimé devait s'assurer lui-même et il ne ressort d'aucune des pièces produites que l'intimé se serait engagé à prendre en charge la prime d'assurance du recourant. Celui-ci ne dispose ainsi pas de titre de mainlevée pour ce poste. S'agissant de la facture des Services industriels de Genève du 12 juillet 2010, bien qu'elle soit adressée au recourant, elle concerne les locaux remis à bail à l'intimé. Toutefois, et comme retenu ci-avant, le recourant n'a pas rendu vraisemblable la date de restitution des locaux, de sorte que cette facture ne vaut également pas reconnaissance de dette. Finalement, et concernant les frais de remise en état du

commerce, le recourant n'a pas produit d'état des lieux de sortie ni d'autres documents par lequel l'intimé aurait reconnu l'existence des dégâts, d'une part, et se serait engagé à verser une somme déterminée ou à tout le moins déterminable à ce titre, d'autre part. 3.6 Le recours sera rejeté et le jugement entrepris sera confirmé, par substitution partielle de motifs. 4. Le recourant qui succombe sera condamné aux frais (art. 106 al. 1 et 3 CPC). En vertu de l'art. 61 al. 1 OELP, la juridiction supérieure à laquelle sont déférées les décisions rendues dans une procédure sommaire en matière de poursuite (art. 251 CPC) peut prélever un émolument n'excédant pas une fois et demie l'émolument que peut prélever l'autorité de première instance. Partant, l'émolument de décision sera fixé à 450 fr. et mis à la charge du recourant, compensé avec l'avance de frais opérée par celui-ci, acquise à l'Etat (art. 111 CPC). Aucun défraiement ne sera alloué, l'intimé ayant comparu en personne. 5. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure à 30'000 fr. \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/2697/2012 rendu le 16 février 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19740/2011-13. Déclare irrecevable la conclusion nouvelle de B\_\_\_\_\_ du 14 mars 2012. Au fond : Rejette le recours. Arrête les frais judiciaires à 450 fr. et les met à charge d'A\_\_\_\_\_, entièrement couverts par l'avance de frais, acquise à l'Etat. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. Le président : Pierre CURTIN La greffière : Céline FERREIRA Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF : RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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