

GE_GERICHTE C/20251/2017 vom 4. Juni 2018

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20251_2017

FR: GE_GERICHTE C/20251/2017 du 4 juin 2018

IT: GE_GERICHTE C/20251/2017 del 4 giugno 2018

Regeste

LP.82

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 04.06.2018
C/20251/2017

C/20251/2017 ACJC/692/2018 du 04.06.2018 sur JTPI/3883/2018 (SML), CONFIRME
Normes : LP.82 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE C/20251/2017 ACJC/692/2018 ARRÊT DE LA COUR DE
JUSTICE Chambre civile du lundi 4 juin 2018 Entre Monsieur A_____, domicilié
_____, recourant contre un jugement rendu par la 19ème Chambre du Tribunal de
première instance de ce canton le 9 mars 2018, comparant par Me Daniel Udry, avocat, rue
du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile, et B_____ SA ,
sise _____, intimée, comparant par Me Nathalie Thürler, avocate, case postale 5455, 1211
Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement
JTPI/3883/2018 du 9 mars 2018, reçu par les parties le 14 mars 2018, le Tribunal de
première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____
au commandement de payer poursuite n° 1_____ à concurrence de 40'650 fr. avec intérêts
à 5% dès le 1 er mars 2017 (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à verser 400 fr. à
B_____ SA au titre des frais judiciaires (ch. 2 et 3) ainsi que 1'360 fr. de dépens (ch. 4) et
débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5). Suite à la rectification d'une erreur
matérielle sur le numéro du commandement de payer, ce jugement a été notifié une seconde
fois aux parties et reçu par celles-ci le 27 mars 2018. B. a. Le 26 mars 2018, A_____ a
formé recours contre ce jugement concluant à son annulation et au déboutement de sa partie
adverse de ses conclusions, avec suite de frais et dépens. b. Le 11 avril 2018, la Cour a
rejeté la demande de A_____ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au
jugement querellé. c. Le 18 avril 2018, B_____ SA a conclu au rejet du recours, avec suite
de frais et dépens. d. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
e. Elles ont été informées le 16 mai 2018 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits
pertinents suivants résultent du dossier. a. C_____ SA, en liquidation a pour but social
notamment la création et l'exploitation de centres de sports et la fourniture de conseils dans
ce domaine. Ses administrateurs sont D_____ et E_____. Sa faillite a été prononcée le 16
octobre 2017. b. Le 22 août 2016, B_____ SA, d'une part, en tant que bailleresse, et
C_____ SA, en liquidation, E_____ et A_____, d'autre part, en tant que locataires, ont
conclu un contrat de bail à loyer portant sur une arcade et un parking sis [nos.] _____, rue
3_____, [code postal] F_____ [GE], pour un loyer mensuel net de 13'550 fr. Les
locataires étaient solidairement responsables des obligations découlant du bail. Le bail
entraint en vigueur le 16 septembre 2016, pour une durée de cinq ans, à savoir jusqu'au 30

septembre 2021, le délai de résiliation étant d'un an (art. 4). A titre d'aide de départ, la bailleuse offrait aux locataires quatre mois de gratuité de loyer initial, de sorte que l'obligation de payer le loyer débutait le 16 janvier 2017. Les charges et frais accessoires étaient quant à eux dus "selon les conditions appliquées dans le (...) contrat de bail" (art. 1.2). L'objet locatif était à disposition des locataires pour l'utilisation suivante : salle de sport, petite restauration sans cuisine ni vente d'alcool, vente d'accessoires de sport. Il appartenait aux locataires d'obtenir toutes les autorisations nécessaires en vue de leur activité, à leurs frais, sans participation du bailleur. Ils devaient s'assurer que les locaux étaient conformes à la législation en vigueur pour l'occupation des lieux en tant que salle de sport (art. 2). Les locataires étaient autorisés à aménager les locaux selon un descriptif de construction et des plans présentés au moment de la signature du contrat, à leurs frais et sous leur responsabilité. Ils étaient responsables d'obtenir les autorisations nécessaires et de s'assurer que les normes en vigueur pour leur activité étaient respectées (art. 11.3.1). Les éventuels aménagements complémentaires, architecturaux ou autres, nécessaires pour l'obtention des autorisations, étaient à charge des locataires (art. 11.3.3). c. Il n'est pas contesté que les termes du bail ont fait l'objet d'une négociation entre les parties, dans le cadre de laquelle plusieurs rendez-vous ont eu lieu sur place, les locataires étant assistés de l'architecte mandaté par leurs soins. d. Les 17 octobre et 1^{er} novembre 2016, C_____ SA, en liquidation a déposé deux demandes d'autorisations, l'une portant sur le changement d'affectation d'une arcade commerciale en salle de sport (APA 4_____) et l'autre sur la création d'une salle de "spinning" (2_____). Le sort de la demande de changement d'affectation APA 4_____ ne ressort pas du dossier. La demande de création d'une salle de "spinning" (DD 2_____) a fait l'objet d'un préavis négatif de [la commune de] F_____ daté du 7 décembre 2016 rédigé en ces termes : "F_____ demande qu'un nouveau projet soit établi, avec une affectation conforme au RPUS. L'activité proposée n'est pas compatible avec le RPUS, qui impose une accessibilité de la plus grande partie de la surface au public ainsi qu'une transparence des vitrines afin de favoriser l'animation des rues". La Direction de l'environnement a quant à elle requis le 15 novembre 2016 un rapport acoustique complémentaire. A_____ n'allègue pas qu'une nouvelle version du projet, intégrant les modifications et compléments requis, a été soumise aux autorités. e. Par courrier du 30 décembre 2016, E_____ a demandé à B_____ SA de prolonger de trois mois la période de gratuité du loyer au motif qu'en raison notamment du préavis d'affectation en l'état négatif de [la commune de] F_____, son projet de travaux et d'adaptation de l'arcade prenait du retard. Les travaux n'avaient pas pu débuter, ce qui avait pour conséquence de reporter de plusieurs mois l'ouverture du club de sport. Elle précisait que toutes les assurances nécessaires au bon fonctionnement de ce projet étaient actuellement en cours de conclusion auprès du représentant de la bailleuse. f. B_____ SA lui a répondu par la négative le 2 février 2017, relevant qu'elle restait dans l'attente du descriptif des aménagements prévus, lequel ne lui avait toujours pas été remis. g. Le 20 mars 2017, C_____ SA et E_____ ont fait savoir à B_____ SA qu'au vu du préavis défavorable de [la commune de] F_____, elles résiliaient le bail en raison du fait que l'usage des locaux tel que prévu contractuellement était impossible. Elles invoquaient tant l'exécution imparfaite du contrat par le bailleur au moment de la délivrance de la chose (art. 258 al. 1 CO) que l'erreur essentielle (art. 23 CO). Elles faisaient valoir que la bailleuse ne pouvait "ignorer l'affectation de l'immeuble selon le RPUS" et sollicitaient le remboursement de la garantie de loyer, des montants versés jusque-là à titre de loyer et charges en 68'760 fr. ainsi que le versement de 81'934 fr. 30 à titre de dommages-intérêts. h. Le 13 avril 2017, B_____ SA a

opposé une fin de non-recevoir à cette requête, relevant que la résiliation du bail n'était pas valable et qu'elle n'était responsable d'aucun défaut. La destination contractuelle des locaux ne contrevenait pas au RPus et il incombait aux locataires d'aménager leur projet de travaux de façon à obtenir les autorisations requises. i. Le 16 juin 2017, B _____ SA a fait notifier à A _____ un commandement de payer poursuite n° 1 _____ portant sur 40'650 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2017 au titre d'arriéré de loyers et charges au 30 avril 2017 relatif au contrat de bail des locaux [sis aux nos.] _____, rue 3 _____. Opposition a été formée à ce commandement de payer. j. Le 1^{er} septembre 2017, B _____ SA a requis du Tribunal la mainlevée provisoire de cette opposition. Le 22 janvier 2018, A _____ a conclu au rejet de cette requête. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience du Tribunal du 22 janvier 2018. 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 l'espèce le recours a été interjeté dans le délai et selon les formes 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, 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). 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. 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 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 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).

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 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. 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). * * * * * 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.