

## **GE\_GERICHTE C/24265/2016 vom 31. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_24265\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24265_2016)

FR: GE\_GERICHTE C/24265/2016 du 31 août 2017

IT: GE\_GERICHTE C/24265/2016 del 31 agosto 2017

### **Regeste**

MAINLEVÉE PROVISOIRE | CPC.253; CPC.53; LP.82;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 31.08.2017  
C/24265/2016

MAINLEVÉE PROVISOIRE | CPC.253; CPC.53; LP.82;

C/24265/2016 ACJC/1106/2017 du 31.08.2017 sur JTPI/5208/2017 ( SML ) , JUGE  
Recours TF déposé le 19.10.2017, rendu le 26.03.2018, CONFIRME, 5A\_833/2017  
Descripteurs : MAINLEVÉE PROVISOIRE Normes : CPC.253; CPC.53; LP.82; En fait En  
droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE  
C/24265/2016 ACJC/1106/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du  
jeudi 31 AOÛT 2017 Entre A\_\_\_\_\_ , ayant son siège \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, recourante et  
intimée d'un jugement rendu par la 26ème Chambre du Tribunal de première instance de ce  
canton le 24 avril 2017, comparant par Me Béatrice Stahel, avocate, rue de Savièse 16, 1950  
Sion, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile, et B\_\_\_\_\_ , sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
intimée et recourante au susdit jugement, 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/5208/2017 du 24 avril 2017, le Tribunal de première instance  
(ci-après : le Tribunal) a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par  
A\_\_\_\_\_ , à concurrence de 97'837 fr. 50, avec intérêts à 5% du 1 er novembre 2015 (ch. 1  
du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 750 fr., compensés avec l'avance fournie par  
B\_\_\_\_\_ , mis à la charge des deux parties, par moitié chacune et condamné en conséquence  
A\_\_\_\_\_ à rembourser une somme de 375 fr. à B\_\_\_\_\_ (ch. 2), compensé les dépens,  
chaque partie gardant ses propres frais d'avocat (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres  
conclusions. B. a. Par actes expédiés le 8 mai 2017 à la Cour, chacune des parties forme  
recours contre ce jugement, reçu le 28 avril 2017 par B\_\_\_\_\_ et le 1 er mai 2017 par  
A\_\_\_\_\_ . B\_\_\_\_\_ conclut à l'annulation du jugement, et, cela fait, au prononcé de la  
mainlevée provisoire formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n°  
1\_\_\_\_\_ à hauteur de 221'960 fr. 50 plus intérêts à 5% dès le 1 er novembre 2015, sous  
suite de frais et dépens de première instance et de recours. Elle produit une pièce nouvelle.  
A\_\_\_\_\_ conclut également à l'annulation du jugement, et, cela fait, au rejet dans sa totalité  
de la requête de B\_\_\_\_\_ tendant au prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition  
formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_ , sous suite de frais et dépens de  
première instance et de recours. b. Par réponses respectivement des 2 et 6 juin 2017,  
B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours de leur partie adverse, avec suite de  
frais et dépens. c. Les parties ont persisté dans leurs conclusions par répliques et dupliques  
des 19 juin, 26 juin, et 3 juillet 2017. d. Elles ont été informées par avis de la Cour du 6

juillet 2017 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits tels qu'ils ressortent du dossier soumis au Tribunal sont les suivants : a. A\_\_\_\_\_ est une société inscrite au Registre du commerce de Genève, dont le but est "étude, fabrication, commercialisation, importation, exportation et promotion de produits \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_". Elle est également spécialisée dans la recherche et le développement dans le domaine \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). En date du 14 décembre 2010, A\_\_\_\_\_ a pris à bail des locaux commerciaux se situant au 2\_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_ (GE). Le contrat de bail a été conclu pour une durée de 10 ans, la locataire étant cependant au bénéfice d'un droit de résiliation anticipée pour le 29 février 2016, moyennant un préavis de dix-huit mois. Le loyer a été fixé à 321'156 fr. hors charges et frais accessoires, payable par trimestre d'avance. L'acompte provisionnel était de 38'700 fr. par an. Selon avenant du 1er mars 2011, signé le 3 octobre 2011, le loyer mensuel de l'ensemble des locaux, parkings et dépendances a été porté dès le 1er novembre 2011 à 339'456 fr. par an, hors charges, payable par trimestre d'avance, soit 84'864 fr. b. Courant 2013, B\_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble situé 2\_\_\_\_\_ et repris les droits et obligations résultant du contrat précité. A\_\_\_\_\_ en a été informée, au même titre que les autres locataires, par courrier du \_\_\_\_\_ 2013, par l'ancienne régie en charge de la gestion de l'immeuble. c. Le compte de pertes et profits de A\_\_\_\_\_ pour l'exercice 2013 fait état d'un bénéfice net de 9'138 fr. 62, alors que celui de 2012 était de 1'702 fr. 19. d. Par courrier du 13 février 2014 adressé C\_\_\_\_\_, représentante de B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a sollicité une baisse de loyer pour diminution des taux hypothécaires et de l'ISPC, ainsi qu'une réduction de loyer "équivalente à 20% du temps de travail", pour perte de jouissance due aux nuisances du chantier attenant aux locaux loués. C\_\_\_\_\_ a accusé réception dudit courrier et indiqué qu'elle le transmettait au propriétaire, promettant de répondre dès que possible. e. Il résulte de courriels produits par la locataire qu'elle s'est adressée à plusieurs reprises à la bailleresse pour connaître de manière ponctuelle la portée des travaux en cours afin de pouvoir programmer son travail sans être dérangée (13-17 mai 2013, 12-13 juin 2013, 10 juillet 2013, 3 septembre 2013, 6 et 19 mars 2014 et 22 mai 2014). f. Par avis du 22 avril 2014, le loyer mensuel, hors charges, a été ramené à 27'934 fr. 40, soit 83'803 fr. 20 par trimestre. g. Par courrier du 9 juillet 2014, la locataire a fait usage de son droit de résiliation anticipée au 29 février 2016. Elle a réservé ses droits "pour demander une baisse de loyer équivalente", indiquant continuer de subir une perte de jouissance significative des locaux, à cause du bruit du chantier sur le bâtiment attenant. La bailleresse a accepté dite résiliation par courrier du 18 juillet 2014. Pour le surplus, elle se tenait à disposition de la locataire "pour discuter de [sa] situation". h. Selon décompte établi par C\_\_\_\_\_ le 29 février 2016, la locataire restait devoir à la bailleresse au 12 janvier 2016 la somme de 221'960 fr. 50. La locataire a également établi un décompte "avec paiement et réduction de loyers" dont il ressort qu'elle serait créancière de la bailleresse à concurrence de 1'245 fr. 87 au 28 février 2016. Le taux de réduction de loyer mentionné est de 20% et le montant déduit à ce titre est au total de 229'743 fr. 82. i. Par courrier du 1er mars 2016, C\_\_\_\_\_ faisant suite à l'état des lieux de sortie des locaux, a fait état de défauts à charge de A\_\_\_\_\_ et indiqué que les loyers impayés totalisaient 221'960 fr. 50 selon décompte fourni. j. Le 31 mars 2016, A\_\_\_\_\_ a contesté l'état des lieux de sortie dressé le 29 février 2016 et les défauts prétendument à sa charge. Elle a indiqué avoir fait valoir par courrier du 13 février 2014, resté sans réponse, une demande de réduction de loyer de 20% pour perte de jouissance de l'usage des locaux ainsi qu'une diminution de loyer conforme à la baisse du taux hypothécaire et de l'ISPC, soit un montant de 242'616 fr. sur 24 mois, opposé en compensation à la créance de 221'960 fr. 50. k. Les comptes annuels 2015 de A\_\_\_\_\_,

déposés le 18 août 2016, font apparaître un bénéfice net de l'exercice de 3'284 fr. 36, alors que celui-ci était de 13'269 fr. 21 en 2014. l. Le 14 septembre 2016, un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, a été notifié à A\_\_\_\_\_, à la requête de B\_\_\_\_\_, portant sur la somme de 221'960 fr. 50 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> novembre 2015, due au titre d'arriérés de loyers et charges. Opposition totale y a été formée le 21 septembre 2016. m. Le 4 octobre 2016, trois commandements de payer, poursuites n os 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_, ont été notifiés à B\_\_\_\_\_, à la requête de A\_\_\_\_\_, portant sur la somme de 10'109 fr., due au titre de réduction de loyer par mois de mars 2014 à février 2016, soit 252'425 fr. au total. Opposition totale y a été formée. D. a. Par requête du 1<sup>er</sup> décembre 2016, B\_\_\_\_\_ a demandé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à hauteur de 221'960 fr. 50 plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> novembre 2015, sous suite de frais et dépens. Elle a produit le contrat de bail et ses avenants ainsi qu'un relevé du compte de la locataire, daté du 1<sup>er</sup> novembre 2016, dont résulte un arriéré de loyers et charges de 221'840 fr. (hors frais) depuis octobre 2013. b. Le 16 mars 2017, A\_\_\_\_\_ a déposé une requête devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en réduction de loyer à hauteur de 37% pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 28 février 2016 et en paiement consécutif de 196'528 fr. 12 à titre de trop-perçu de loyers, ainsi qu'en paiement de 63'847 fr. 35, à titre de dommages et intérêts (correspondant à une baisse du chiffre d'affaires de 5%) résultant du défaut affectant les locaux loués. c. Le 17 mars 2017, soit dans le délai imparti par le Tribunal, A\_\_\_\_\_ a expédié sa réponse à la requête de mainlevée, concluant à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle a éteint sa dette de 221'960 fr. 50 par compensation et au rejet de la requête de la mainlevée provisoire, avec suite de frais et dépens. Après s'être déterminée par les mentions "admis/contesté" sur les allégués de sa partie adverse, elle a indiqué, à titre d'exposé des faits, avoir compensé, par courrier du 31 mars 2016, la créance invoquée par B\_\_\_\_\_ à concurrence de 221'960 fr. 50 correspondant à une réduction de loyer due à un perte de jouissance pour défauts de la chose louée, et avoir déposé une requête de conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, concluant à une réduction de 196'528 fr. 12 avec intérêts à 5% dès le 28 février 2016 et de 63'847 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013 à titre de dommages et intérêts pour perte de chiffre d'affaires. Elle a produit avec sa réponse la déclaration de compensation du 31 mars 2016 et la requête en réduction de loyer, assortie de son chargé de 45 pièces. d. Par courrier du 24 mars 2017 adressé au Tribunal, B\_\_\_\_\_ a sollicité de pouvoir répliquer lors d'une prochaine audience, dans la mesure où un second échange d'écritures ne serait a priori pas ordonné. e. Le 24 avril 2017, le Tribunal a rendu la décision querellée. Il a retenu que la bailleuse n'avait pas contesté le défaut de la chose louée dans le cadre de sa requête de mainlevée, alors que la locataire lui avait fait parvenir une déclaration de compensation de ses créances en raison de défaut par courrier du 31 mars. 2016. Le défaut paraissait vraisemblable, sans que le taux de réduction du loyer ni le principe ou la quotité des dommages et intérêts puissent être estimés dans le cadre de la procédure de mainlevée. Une réduction ne pouvait être opposée à la bailleuse qu'à partir de mars 2014 jusqu'à fin février 2016, soit à concurrence de 124'123 fr. (196'528 fr. 12 : 38 x 24). La réclamation de dommages et intérêts était vraisemblablement vouée à l'échec, aucune faute ne pouvant être imputée à la bailleuse du fait de nuisances émanant d'un chantier voisin. La mainlevée pouvait être prononcée à concurrence de 97'837 fr. 50 (221'960 fr. 50 - 124'123 fr.). Au vu de l'issue du litige, les frais devaient être mis à charge des parties à raison d'une moitié chacune, celles-ci supportant par ailleurs leurs dépens. EN DROIT 1. En matière de

mainlevée d'opposition, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 et 319 let. a CPC). La décision - rendue par voie de procédure sommaire (art. 251 let. a CPC) - doit être attaquée dans un délai de dix jours dès sa notification (art. 321 al. 2 CPC) par un recours écrit et motivé (art. 130 et 131 CPC), adressé à la Cour de justice. Interjeté dans le délai et les formes prévus par la loi, les recours sont en l'espèce recevables. Par souci de simplification (art. 125 CPC), ils seront traités dans le même arrêt. B \_\_\_\_\_ sera désignée comme la recourante, et A \_\_\_\_\_ comme l'intimée. 2. Dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant que les griefs formulés et motivés par le recourant (art. 320 CPC; Hohl, Procédure civile, Tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 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). 3. Les pièces et les allégations nouvelles des parties sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). 4. La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, au motif que le Tribunal n'a pas donné suite à sa demande d'audience, pour lui permettre de se déterminer sur la réponse de l'intimée et sur les nombreuses pièces produites par celle-ci. 4.1 Lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). Le défendeur n'a pas le choix entre l'une ou l'autre des modes de détermination. Il appartient exclusivement au Tribunal de définir le mode de détermination de la partie citée (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A\_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1; Kaufmann, in DIKE-Komm-ZPO, n. 13 ad art. 253 CPC; Chevalier, in Sutter-Somm et al., Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], n. 1 ad art. 253 CPC; Mazan, in Basler Kommentar ZPO, n. 11 ad art. 253 CPC). Le Tribunal peut opter pour une procédure orale avec ou sans détermination écrite ou pour une procédure purement écrite (Jent-Sørensen, in Kurzkomentar ZPO, n. 2 et 4 ad art. 253 CPC; Mazan, op. cit., n. 11 et 13 ad art. 253 CPC). L'art. 253 CPC met en œuvre le droit d'être entendu (art. 53 CPC, 29 al. 2 Cst.), qui s'applique aussi en procédure sommaire. Un second échange d'écritures n'y est pas prévu, de sorte qu'au vu de la nature de la procédure sommaire, il s'impose de faire preuve de retenue à cet égard (ATF 138 III 252 c. 2.1). Cela ne change cependant rien au fait que les parties, en vertu des art. 6 §1 CEDH et/ou 29 al. 1 et 2 Cst., ont le droit de se déterminer sur toute écriture du tribunal ou de la partie adverse, indépendamment du fait que celle-ci contienne ou non des éléments nouveaux et importants (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_82/2015 du 16 juin 2015 consid. 4.1). Le droit de réplique résultant du droit d'être entendu (art. 53 CPC), c'est-à-dire le droit de se déterminer sur chaque écriture du tribunal ou de la partie adverse, doit être distingué du droit de réplique au sens étroit, c'est-à-dire du droit à un second échange d'écritures. Comme le Tribunal fédéral le relève dans l'arrêt précité, même en procédure sommaire, le premier de ces droits est garanti (sous certaines réserves concernant notamment les mesures provisionnelles); en revanche, en procédure sommaire, un second échange d'écritures est exceptionnel (Bastons Bulletti in CPC Online, newsletter du 7 octobre 2015). Le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Elle doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire (ATF 142 III 48 consid. 4.1.2). Si une partie considère qu'il est nécessaire de répliquer à une prise de position qui lui est notifiée, elle doit sans retard soit requérir l'autorisation de se déterminer, soit adresser sa réplique au tribunal. Une autorité ne peut considérer, après un délai de moins de dix jours depuis la communication d'une détermination à une partie, que

celle-ci a renoncé à répliquer et rendre sa décision (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_750/2016 du 15 novembre 2016 consid. 2.1; 5A\_614/2015 du 16 octobre 2015 consid. 3.1 et les références citées). 4.2 En l'espèce, à réception, le 22 mars 2017, de la réponse de l'intimée devant le Tribunal, la recourante a sollicité la tenue d'une audience pour pouvoir se déterminer sur celle-ci. Dans la mesure où le Tribunal avait opté pour une procédure écrite, la recourante n'avait pas le droit à la tenue d'une audience. Conformément aux principes susmentionnés, elle avait en revanche la possibilité de se déterminer par écrit sur la réponse de l'intimée, sans qu'il soit nécessaire que le Tribunal lui fixe un délai à cette fin. Il suffisait en effet qu'elle dispose d'un laps de temps suffisant pour ce faire, avant que ne soit rendue la décision. Tel a été le cas, puisque la recourante a reçu la réponse le 22 mars 2017 et que le jugement querellé a été rendu le 27 avril 2017, soit un mois plus tard. Mal fondé, le grief sera rejeté. 5. La recourante reproche au Tribunal d'avoir admis l'existence d'une créance compensante de l'intimée sur la seule base des allégués de celle-ci, et non sur des titres. Elle lui fait également grief d'avoir chiffré cette créance compensante de manière arbitraire, dans la mesure où l'intimée s'était limitée à renvoyer le Tribunal à la requête déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, comprenant un tableau incompréhensible. Le Tribunal aurait également constaté de manière arbitraire qu'elle n'avait pas contesté l'existence du défaut. Enfin, l'intimée serait de mauvaise foi pour avoir saisi tardivement la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en réduction. L'intimée ne conteste pas l'existence d'une reconnaissance de dette pour la créance en poursuite, de sorte que ce point n'a pas à être examiné. En revanche, elle reproche au Tribunal de ne pas avoir rejeté la requête de mainlevée dans son ensemble, alors qu'il avait admis l'existence d'un défaut de la chose louée. De plus, le Tribunal aurait faussement retenu qu'elle n'avait pas rendu vraisemblable sa créance en dommages et intérêts contre la recourante. 5.1 Pour faire échec à la demande de mainlevée provisoire fondée sur une reconnaissance de dette, il incombe au débiteur de faire valoir et rendre immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (art. 82 al. 2 LP; arrêt du Tribunal fédéral 5P. 321/2006 du 27 janvier 2006 consid. 3.2). Le poursuivi peut se libérer en rendant vraisemblables les moyens issus du droit civil et se rapportant à l'engagement pris, objections ou exceptions, ayant trait à la naissance de l'engagement (nullité du contrat, vices du consentement), à l'extinction de l'obligation (paiement, compensation, prescription), à l'inexigibilité de la prestation ( *exceptio non adimpleti contractus* ) ou à la présence de défauts (art. 82 al. 2 LP; Gillieron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 785 p. 156, 157 et références citées; Krauskopf, La mainlevée provisoire, quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23, p. 45). Le juge rejette la requête de mainlevée si le débiteur rend vraisemblables l'existence, le montant et l'exigibilité d'une créance dont il est titulaire à l'encontre du créancier. De simples allégations sont insuffisantes. S'il n'est pas nécessaire que la créance résulte elle-même d'un titre exécutoire, c'est en revanche uniquement par titre au sens de l'art. 177 CPC que le débiteur doit rendre vraisemblable la créance compensante. Le fait que la créance compensante soit contestée n'implique pas que la compensation soit exclue dans la mainlevée provisoire : si le juge de la mainlevée considère la créance comme vraisemblable malgré sa contestation, il peut refuser la mainlevée provisoire. La vraisemblance est suffisante si le poursuivi a obtenu la mainlevée provisoire pour la contre-crédence, alors même qu'une action en libération de dette a été ouverte. La vraisemblance de la contre-crédence ne peut en revanche résulter du seul dépôt d'une action en justice ou de la seule réquisition de poursuite (Abbet/Veuillet, La mainlevée d'opposition, 2017, n. 126 et 127,

p. 144 et 145). 5.2 En l'espèce, il est établi que des travaux d'envergure ont eu lieu dans un bâtiment attenant les locaux loués. Cependant, les pièces produites par la locataire sont insuffisantes à rendre vraisemblable d'une part l'importance et la durée desdits travaux ainsi que leur impact sur les locaux loués et, d'autre part, le montant de la réduction de loyer réclamée. En effet, seuls quelques échanges de courriels faisant état de nuisances très ponctuelles et peu nombreuses - auxquelles il semble avoir été remédié par de simples changements d'horaire d'enregistrement - ont été produits. Les autres plaintes sont également peu nombreuses et peu précises et émanent de la seule locataire, de sorte que leur valeur probante est limitée. Les montants réclamés par la locataire au titre de réduction de loyer ont varié tant dans leur montant que leur fondement et sont en conséquence peu compréhensibles. Ainsi, par courrier du 13 février 2014, l'intimée réclamait une diminution de loyer de "20% du temps de travail" sans la chiffrer. Le 9 juillet 2014, elle persistait à réclamer "une baisse de loyer équivalente", sans articuler de montant. Sur le décompte produit par elle, le taux de réduction de loyer est de 20% et les montants mentionnés à ce titre totalisent 229'743 fr. 82. Le montant opposé en compensation par courrier du 31 mars 2016 est de 242'616 fr., alors que celui faisant l'objet des trois poursuites totalise 252'425 fr. Devant la Commission de conciliation, la locataire a sollicité une réduction de loyer de 37%, correspondant à 196'528 fr. 12 de trop-perçu de loyer. Aucune explication n'est fournie quant à ces différents montants dans la réponse déposée devant le Tribunal. L'intimée n'a pas non plus rendu suffisamment vraisemblable sa prétendue créance en dommages et intérêts contre la recourante, résultant d'une perte de son chiffre d'affaires. La production de ses comptes est à cet égard largement insuffisante. Il résulte de ce qui précède que l'intimée n'a pas rendu suffisamment vraisemblable l'existence d'une créance qu'elle détiendrait contre la recourante et qu'elle pourrait opposer en compensation. La seule saisine de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers - qui plus est plus de deux ans après sa dernière demande de réduction - tout comme les poursuites intentées contre la recourante sont à cet égard insuffisantes. C'est donc à tort que le premier juge, admettant l'existence d'une reconnaissance de dette, n'a pas prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition pour l'entier de la créance en poursuite. Le jugement querellé sera annulé et réformé dans le sens qui précède (art. 327 al. 3 let. b CPC). 6. Lorsque l'autorité de recours statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC applicable par analogie; Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 327 CPC). Les frais sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 CPC). La quotité de l'émolument fixée par le premier juge à 750 fr., conforme aux prescriptions de l'art. 48 OELP (RS 281.35) et non remise en cause par les parties, peut être confirmée. Les frais des deux recours seront arrêtés à 2'250 fr. Les frais de première instance et de recours seront mis à la charge de l'intimée qui succombe. Ils seront compensés avec les avances fournies par les parties, acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera ainsi condamnée à verser à la recourante la somme de 1'875 fr. (1'125 fr. + 750 fr.) au titre de remboursement des avances fournies. Elle sera en outre condamnée à verser à la recourante la somme de 6'000 fr. à titre de dépens de première instance (3'500 fr.) et de recours (2'500 fr.), débours et TVA compris (art. 85, 88 et 89 du règlement fixant le tarif des frais en matière civile du 22 décembre 2010 [RTFMC - E 1 05.10]; art. 25 et 26 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 [LaCC - E 1 05]). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables les recours formés le 8 mai 2017 par B\_\_\_\_\_ et par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/5208/2017 rendu le 24 avril 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24265/2016-26 SML. Au fond :

Annule ce jugement. Cela fait, statuant à nouveau : Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, notifié le 14 septembre 2016. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de première instance et de recours à 3'000 fr. au total, les met à la charge de A\_\_\_\_\_, et dit qu'ils sont compensés avec les avances fournies par les parties, acquises à l'Etat de Genève. Condamne en conséquence A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ 1'875 fr. au titre de remboursement de ces avances. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ la somme de 6'000 fr. à titre de dépens de première instance et de recours. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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.

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