

GE_GERICHTE C/7792/2015 vom 18. März 2016

GE Cour de justice, 2016-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7792_2015

FR: GE_GERICHTE C/7792/2015 du 18 mars 2016

IT: GE_GERICHTE C/7792/2015 del 18 marzo 2016

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE ; BAIL À LOYER | LP.82;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile (Sommaires) 24.06.2016 C/7792/2015

MAINLEVÉE PROVISOIRE ; BAIL À LOYER | LP.82;

C/7792/2015 ACJC/882/2016 du 24.06.2016 sur JTPI/3699/2016 (SML) , CONFIRME
Descripteurs : MAINLEVÉE PROVISOIRE ; BAIL À LOYER Normes : LP.82; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/7792/2015 ACJC/882/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du VENDREDI 24 juin 2016 Entre Madame A_____ et Monsieur B_____ , domiciliés _____ Genève, recourants contre un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 mars 2016, comparant tous deux par Me Patrick Foetisch, avocat, place du Centenaire 1, 1884 Villars-sur-Ollon, en l'étude duquel ils font élection de domicile, et C_____ , p.a. _____ Lausanne , intimée, représentée par Me Mikaël Ferreiro, mandataire, rue du Midi 4, case postale 6102, 1002 Lausanne, comparant en personne. EN FAIT A. Par jugement du 18 mars 2016, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1 _____, pour le poste n° 1, à concurrence de 2'524 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 22 octobre 2014 (ch. 1 du dispositif), prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par B_____ au commandement de payer, poursuite n° 2 _____, pour le poste n° 1, à concurrence de 2'524 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 22 octobre 2014 (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 300 fr., les a compensés avec l'avance fournie par C_____ , les a mis à la charge de A_____ et B_____ , a condamné ces derniers à payer à C_____ la somme de 300 fr. et ordonné la restitution de 300 fr. à cette dernière par les Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 3), dit qu'il n'était pas alloué de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5). B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour le 30 mars 2016, A_____ et B_____ ont formé recours contre ce jugement. Ils ont conclu à ce que la mainlevée requise soit refusée, avec suite de frais et dépens. b. C_____ (ci-après : C_____) a conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens. c. Par réplique du 28 avril 2016 et duplique du 11 mai 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions. d. Les parties ont été informées par avis de la Cour du 12 mai 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure. a. Le 20 août 2013, un contrat de bail à loyer a été conclu entre, d'une part, C_____ , bailleuse, et, d'autre part, A_____ et B_____ , locataires, pour un appartement de 4,5 pièces à la rue D_____ 4, à E_____ (VD). Le bail a débuté le 1 er septembre 2013 et pouvait être résilié pour la première fois le 30 septembre 2014. Il se renouvelait aux mêmes conditions d'année en année (art. 2). La résiliation du bail était possible moyennant un préavis écrit de trois

mois pour la fin septembre de chaque année (art. 3). Le loyer s'élevait à 2'500 fr. par mois, charges comprises (art. 4). b. Par courrier du 15 juillet 2014, A_____ a fait part à la régie représentant C_____ de son désir de "résilier le bail qui prenait fin en septembre 2014" et de remettre l'appartement en raison de changements professionnels à Genève pour elle-même et son compagnon, B_____. c. Le 29 juillet 2014, les locataires ont versé à C_____ un montant de 2'660 fr. à titre de paiement du loyer d'août 2014, utilisant à cet effet un bulletin de versement fourni par la bailleuse qui porte l'indication "loyer total: 05.2014". Le 17 novembre 2014, C_____ a écrit aux locataires leur signalant notamment que le virement du 29 juillet 2014 ne lui était jamais parvenu dans la mesure où le bulletin de versement utilisé n'était "plus d'actualité". d. Par courriers séparés du 22 octobre 2014, C_____ a mis en demeure les locataires de verser un montant total de 9'073 fr. 95 dans un délai de trente jours, faute de quoi leur bail serait résilié, cela sans préjudice du congé ordinaire signifié par les locataires qui déployait ses effets au 30 septembre 2015. Ce montant correspondait aux arriérés de loyer du 1^{er} août au 31 octobre 2014 à raison de 2'660 fr. par mois, soit 7'908 fr. pour la location de l'appartement et d'une place de parking à la rue D_____ 4, à E_____, augmenté de 56 fr. 55 au titre des intérêts dus dès la date moyenne du 1^{er} septembre 2014 et de 1'037 fr. 40 au titre de "participation aux frais d'intervention". e. Le 30 janvier 2015, C_____ a fait notifier à B_____ un commandement de payer, poursuite n° 2_____, portant sur les sommes de 9'037 fr. 95 avec intérêts à 5% dès le 22 octobre 2014 et de 905 fr. La cause de l'obligation était le "montant dû selon mise en demeure du 22 octobre 2014 et frais; tous droits réservés à l'égard de Madame A_____", pour le premier poste, et "frais 106 CO", pour le deuxième poste. B_____ y a formé opposition. f. Le 31 janvier 2015, C_____ a fait notifier à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur les sommes de 9'037 fr. 95 avec intérêts à 5% dès le 22 octobre 2014 et de 905 fr. Selon ledit commandement de payer, la cause de l'obligation était le "montant dû selon mise en demeure du 22 octobre 2014 et frais; tous droits réservés à l'égard de Monsieur B_____", pour le premier poste, et "frais 106 CO", pour le deuxième poste. A_____ y a formé opposition. g. Le 17 avril 2015, C_____ a déposé deux requêtes tendant au prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée aux commandements de payer poursuites n os 1_____ et 2_____, à hauteur de 7'980 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2014, en se fondant sur le contrat de bail du 20 août 2013 et expliquant que le montant de 7'980 fr. correspondait aux arriérés de loyer pour les mois d'août à octobre 2014. Ces deux requêtes ont été enregistrées sous les numéros de cause C/7792/2015 et C/7928/2015. h. Le 29 juillet 2015, A_____ et B_____ ont déposé, de façon séparée, par l'intermédiaire du même conseil, des déterminations écrites au contenu quasi-identique par lesquelles ils ont conclu à la jonction des causes C/7792/2015 et C/7928/2015 et au rejet des requêtes de mainlevée, exposant en substance avoir réglé les loyers des mois d'août, septembre et octobre 2014. A_____ et B_____ ont versé à la procédure la copie d'un récépissé de bulletin de versement pré-imprimé en faveur de C_____ sur lequel figure l'indication "Loyer total: 05.2014", faisant état d'un versement de 2'660 fr. de la part de A_____ en date du 29 juillet 2014. Ils ont également produit un avis de débit du compte de leur mandataire d'un montant de 2'795 fr. 40 en faveur du représentant de C_____, daté du 28 juillet 2015, mentionnant: "Ordre de A_____/B_____/loyer oct.14 + int. à 5 (sic) sur loyer sept. 2014: 24.60 et oct. 2014: 110.80". Les parties ont été informées le 14 août 2014 de ce que le Tribunal avait joint les deux causes sous le numéro C/7792/2015. i. C_____ a répliqué par courrier du 17 septembre 2015, indiquant ne pas avoir reçu le versement de

2'660 fr. effectué le 29 juillet 2014 par A_____, ledit versement leur ayant été reversé par la banque, car le compte n'existait plus. Seul le montant de 2'660 fr., valeur 5 novembre 2014, avait été imputé sur le mois d'août 2014. Les loyers étaient clairement dus puisque les locataires bénéficiaient du logement et avaient restitués les clés le 25 novembre 2014. Elle a déposé à cette occasion notamment la copie d'un courrier que A_____ lui avait adressé le 11 novembre 2014 lui indiquant qu'elle lui restituait les clés de l'appartement, du parking et de la boîte aux lettres de l'appartement sis 4, rue D_____, une dernière clé se trouvant chez le gardien de l'immeuble, ainsi qu'un relevé du compte des locataires faisant état d'un solde en sa faveur de 7'908 fr. au 21 octobre 2014. j. Ni C_____, ni A_____ ou B_____ n'étaient présents ou représentés à l'audience du 18 janvier 2016. k. Dans son jugement du 18 avril 2016, le Tribunal a considéré qu'il ressortait du dossier et des pièces produites que les locataires reconnaissaient que le montant mensuel dû à la bailleuse pour le loyer de l'appartement et du parking était de 2'660 fr. - la différence entre le montant de 2'500 fr., charges comprises, figurant dans le contrat de bail et le montant de 2'660 fr. correspondant vraisemblablement aux frais de parking à hauteur de 160 fr. -, ce qui représentait 7'980 fr. pour trois mois. Il convenait de déduire de ce montant les versements effectués à hauteur de 2'660 fr. le 5 novembre 2014 et de 2'795 fr. 40 le 28 juillet 2015, soit un total de 5'455 fr. 40. S'agissant du versement de 2'660 fr. effectué le 29 juillet 2014 par A_____, le bulletin de versement utilisé par cette dernière portait la référence "05.2014", de sorte qu'il était vraisemblable qu'il s'agissait du bulletin afférent au mois de mai 2014 et qu'il n'était plus valable au mois de juillet 2014, comme le prétendait C_____. Par conséquent, le solde dû pour les mois d'août à octobre 2014 était de 2'524 fr. 60 (7'980 fr. - 5'455 fr. 40). EN DROIT 1. 1.1 S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. b 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 doit, en procédure sommaire, être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée. Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, le recours est recevable. 1.2 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 (art. 320 CPC; Hohl, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2307). Le recours étant instruit en procédure sommaire, la maxime des débats s'applique et la preuve des faits allégués doit être apportée par titres (art. 55 al. 1, 255 let. a a contrario et 254 CPC). 1.3 Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). L'intimée avait déjà produit devant le Tribunal le courrier de la recourante du 11 novembre 2014, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une pièce nouvelle et que la question de sa recevabilité au regard de l'art. 326 CPC ne se pose pas. 2. 2.1 2.1.1 Au sens de l'art. 82 al. 1 LP, constitue une reconnaissance de dette 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 et les arrêts cités). 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. Concernant les dettes de loyers, les colocataires sont tenus solidairement dès lors qu'ils appartiennent à une communauté. Il convient de retenir le principe de manière générale pour tous les colocataires (Bohnet/Dietschy, in: Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini, éd., 2010, n. 26 ad art. 253 CO). Selon l'art. 144 CO, le créancier peut, à son choix, exiger de tous les débiteurs solidaires ou de l'un d'eux l'exécution intégrale ou partielle de l'obligation (al. 1). Les débiteurs demeurent tous obligés jusqu'à l'extinction totale de la dette (al. 2).

Celui des débiteurs solidaires dont le paiement ou la compensation éteint la dette en totalité ou en partie libère les autres jusqu'à concurrence de la portion éteinte (art. 147 al. 1 CO).

2.1.2 Conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable ses moyens libératoires (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 5A_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.1), ce que celui-ci doit établir en principe par titre (cf. art. 254 al. 1 CPC). 2.2 En l'espèce, l'existence du contrat de bail du 20 août 2013 et sa qualité de reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP ne sont pas, en tant que telles, contestées. En leur qualité de colocataires, les deux recourants sont tenus solidairement pour le paiement du loyer. L'intimée pouvait dès lors requérir la poursuite de chacun d'eux pour l'entier du montant des loyers qu'elle réclamait et le juge, dès lors, pouvait prononcer la mainlevée des deux oppositions formées si les conditions étaient réunies. Dans la mesure où le paiement de l'un des recourants éteindrait la dette en totalité ou en partie, l'autre serait libéré à concurrence de la portion éteinte, de sorte qu'il n'y a pas de risque que l'intimée soit enrichie si la mainlevée de l'opposition formée aux deux commandements de payer est accordée. Les recourants soutiennent que l'art. 2 du contrat du 20 août 2013 serait léonin car il résulterait de sa lecture qu'on serait "en présence d'un bail dont la durée est d'année en année". Selon eux, si le bail avait été conclu le 1^{er} septembre 2013 et pour une année, il prendrait nécessairement fin le 31 août 2014, de sorte qu'en indiquant qu'il pouvait être résilié pour la première fois le 30 septembre 2014, le bailleur tromperait les locataires. Il ne ressort toutefois pas du contrat de bail que celui-ci a été conclu, le 1^{er} septembre 2013, pour une année puisqu'il indique au contraire de manière claire qu'il peut être résilié la première fois pour le 30 septembre 2014. La recourante l'a d'ailleurs bien compris puisqu'elle a fait part à l'intimée, le 15 juillet 2014, de son "désir de résilier le bail en location qui prend fin en septembre 2014 et de remettre l'appartement du fait de changement professionnel à Genève pour [son] compagnon B_____ et [elle]-même". Compte tenu de cette date, le bail devait être résilié le 30 juin 2014 au plus tard pour le 30 septembre 2014, le délai de résiliation étant de trois mois. La déclaration de la recourante du 15 juillet 2014 indiquant qu'elle souhaitait résilier le bail était donc tardive si les colocataires entendaient être libérés pour le 30 septembre 2014. Les recourants pouvaient certes être libérés de leurs obligations de manière anticipée, mais il leur appartenait alors - et non à l'intimée comme ils le soutiennent - de trouver un locataire de remplacement (art. 264 al. 1 CO). Il n'est par ailleurs pas rendu vraisemblable que l'intimée a fait effectuer, durant les mois d'août à octobre 2014 pour lesquels le paiement du loyer est réclamé, des travaux qui auraient privé les recourants de l'usage des locaux loués. Enfin, les clés de l'appartement ont été restituées en novembre 2014. Il doit dès lors être admis que l'intimée a valablement fourni sa prestation et qu'il appartient aux recourants de s'acquitter du loyer convenu pour la période qui a fait l'objet de la poursuite litigieuse. Pour le surplus, les recourants ne contestent pas le jugement du Tribunal en tant qu'il n'a pas pris en compte le paiement de 2'660 fr. effectué le 29 juillet 2014. Contrairement à ce que les recourants soutiennent, le Tribunal a en revanche tenu compte de leur paiement de 2'795 fr. 40 du 28 juillet 2015, puisqu'il a déduit ce montant de la somme réclamée, ainsi que celui de 2'660 fr. du 5 novembre 2014. Il est également rappelé que le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3; 129 I 232 consid. 3.2; 126 I 97 consid. 2b; 121 I 54 consid. 2c et les arrêts cités). Le seul fait que le Tribunal ne se soit pas prononcé sur tous les moyens avancés par les recourants n'est donc pas, en lui-même,

"arbitraire". Au vu de ce qui précède, le recours est mal fondé, de sorte qu'il sera rejeté. 3. Les recourants, qui succombent, seront condamnés aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 450 fr. (art. 48 et 61 al. 1 OELP) et compensés avec l'avance de frais fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Les recourants seront également condamnés aux dépens de l'intimée, arrêtés à 400 fr., la réponse au recours s'étant limitée à un bref courrier (art. 85, 89, 90 RTFMC; art. 20, 23, 25, 26 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/3699/2016 rendu le 18 mars 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7792/2015-8 SML. Au fond : Rejette ce recours. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires à 450 fr., les met à la charge de A_____ et B_____, pris solidairement, et les compense avec l'avance de frais fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ et B_____, pris solidairement, à verser à C_____ la somme de 400 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière. Le président : Laurent RIEBEN La greffière : Céline FERREIRA Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. 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.