

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26335/2022

ACJC/1021/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 28 JUILLET 2023

Entre

A_____ SA, sise c/o B_____, _____, recourante contre un jugement rendu par la 5ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 24 mai 2023, comparant en personne,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 août 2023.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/6051/2023 du 24 mai 2023, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à hauteur de 13'142 fr. 90 plus intérêts à 5% dès le 15 août 2022 (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance effectuée par A_____ SA (ch. 2), mis à la charge de C_____, condamné à les verser à la précitée, ainsi que 200 fr. à titre de dépens (ch. 3 et 4).

En substance, le Tribunal a considéré que les conclusions d'accord du 2 septembre 2020 homologuées selon procès-verbal de conciliation du Tribunal civil le 30 septembre 2020 valaient titre de mainlevée définitive pour la somme de 61'040 fr. 35, montant sur lequel C_____ restait devoir 13'142 fr. 90 selon les allégations de A_____ SA. En revanche, le décompte de chauffage pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 ne valait pas titre de mainlevée définitive pour les montants supplémentaires pour lesquels A_____ SA sollicitait le prononcé de la mainlevée définitive.

- B. a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 5 juin 2023, A_____ SA recourt contre le jugement précité, qu'elle a reçu le 26 mai 2023, sollicitant l'annulation du chiffre 1 de son dispositif et, cela fait, concluant au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par C_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 33'069 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 15 août 2022.
- b.** Par courrier du 22 juin 2023, C_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 11 juillet 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits suivants ressortent du dossier du Tribunal.

a. A_____ SA, en qualité de bailleuse, et C_____, en qualité de locataire, ont conclu plusieurs contrats de bail, portant sur la location de bureaux au 4^{ème} étage de l'immeuble sis, no. _____ chemin 2_____ à D_____ (Genève), deux caves, sept emplacements de parking intérieurs et deux extérieurs, à la même adresse.

Deux places de parc intérieures ont été restituées et les autres baux résiliés. C_____ a contesté les congés par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

b. Les parties sont parvenues à un accord, entériné dans un procès-verbal de conciliation ACCBL n° 3_____/4_____/5_____/6_____/2020 du 30

septembre 2020, valant décision entrée en force au sens de l'art. 208 al. 2 CPC, celles-ci étant condamnées en tant que de besoin à en respecter et exécuter les dispositions.

Au terme de l'accord, C_____ s'est notamment engagé à restituer les bureaux, les deux caves, les places de parc intérieures (cinq) et extérieures (deux) au 30 septembre 2020. La bailleresse a renoncé au paiement de la mensualité du mois de septembre 2020 pour ces objets et a consenti à un abattement de 10'000 fr., C_____ donnant son accord à la libération de la garantie de loyer de 23'649 fr. La somme résiduelle due était de 61'040 fr. 35, que C_____ a reconnu devoir et s'est engagé à régler par le versement de 5'087 fr. à la signature de l'accord et de vingt-cinq mensualités de 2'150 fr. et une de 2'203 fr. 35, la première étant payable le 30 novembre 2020.

c. A_____ SA soutient que C_____ a cessé tout paiement depuis le mois de mai 2022.

d. Le 31 octobre 2022, à la requête de A_____ SA, un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur la somme de 33'069 fr. 35, plus intérêts à 5% dès le 15 août 2022, a été notifié à C_____, qui y a formé opposition.

Le titre de créance était "solde de l'arriéré dû au 30.09.2022 selon procès-verbal de conciliation du 30.09.2020".

e. Par requête expédiée au Tribunal le 21 décembre 2022, A_____ SA a conclu au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer précité, sous suite de frais et dépens.

Elle a produit, à l'appui de sa requête, le procès-verbal de conciliation du 30 septembre 2020 (pièce n°1), un courrier de la régie en charge de l'immeuble du 17 octobre 2022, faisant état d'un solde de 2'072 fr. 55 en faveur de C_____, selon décompte chauffage, eau chaude et frais accessoires du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 (pièce n°2), un relevé de compte "locataire" au 6 décembre 2022 (pièce n°3) et le commandement de payer, poursuite n° 1_____ (pièce n°4).

Sur le relevé de compte relatif aux bureaux, la somme due au 6 décembre 2020 est de 18'362 fr. 90, dont à déduire 2'072 fr. 50 ("divers débiteurs dû") et 5'220 fr. ("acomptes"), soit 11'070 fr. 35.

A_____ SA a exposé que le montant encore dû de 33'069 fr. 35 se composait comme suit:

- " Bureaux 4^{ème} étage: CHF 18'362 fr. 90

- CHF 5'220.00 (acompte)

Total dû CHF 13'142.90

Le décompte de chauffage pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 de CHF 2'072.55 n'a pas été déduit du montant dû à ce jour (pièce n°2).

- Parking n°7_____: CHF 1'153.95
- Parking n°8_____: CHF 1'615.50
- Parking n°9_____: CHF 2'692.50
- Parking n°10_____: CHF 2'692.50
- Parking n°11_____: CHF 2'692.50
- Parking n°12_____: CHF 2'692.50
- Parking n°13_____: CHF 2'692.50
- Parking n°14_____: CHF 1'077.00
- Parking n°15_____: CHF 1'615.50
- Cave n°16_____: CHF 549.50
- Cave n°17_____: CHF 452.50 "

f. Lors de l'audience devant le Tribunal du 5 mai 2023, aucune des parties n'était présente ni représentée.

EN DROIT

1. **1.1** S'agissant d'une procédure de mainlevée de l'opposition, 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).

1.2 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 (art. 251 let. a et 321 al. 1 et 2 CPC). Déposé selon la forme et le délai prescrits, le recours est recevable.

1.3 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 le recourant (HOHL/DE PORET BORTOLASO/AGUET, Procédure civile, Tome II, 2ème édition, 2010, n. 2307).

Le recours étant instruit en procédure sommaire, la preuve des faits allégués doit être apportée par titres (art. 254 CPC). Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 *a contrario* et art. 58 al. 1 CPC).

2. La recourante fait grief au Tribunal de s'être trompé dans l'interprétation des faits tels qu'elle les avait exposés dans sa requête. Les montants en poursuite ne correspondaient pas à des frais de chauffage dus selon le décompte produit.

2.1 Aux termes de l'art. 80 al. 1 LP, le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition.

Le juge doit, outre le jugement ou les titres y assimilés et leur caractère exécutoire, examiner d'office l'existence des trois identités – 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 le titre qui lui est présenté (ATF 139 III 444 consid. 4.1.1). Il ne prononcera pas la mainlevée, notamment, s'il y a absence manifeste d'identité entre la créance et le titre. Ainsi, si le montant est dû en vertu d'un autre titre que celui indiqué dans le commandement de payer, la mainlevée doit être rejetée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 6.2.4.2 et les références).

Aux termes de l'art. 81 al. 1 LP, lorsque la poursuite est fondée sur un jugement exécutoire rendu par un tribunal ou une autorité administrative suisse, le juge ordonne la mainlevée définitive de l'opposition, à moins que l'opposant ne prouve par titre que la dette a été éteinte ou qu'il a obtenu un sursis, postérieurement au jugement, ou qu'il ne se prévale de la prescription.

2.2 En l'espèce, il est constant que le procès-verbal de conciliation du 30 septembre 2020 vaut titre de mainlevée définitive pour la somme de 61'040 fr. 35, et que les trois identités susmentionnées sont données.

Dans sa requête, la recourante a admis que l'intimé lui avait versé certains montants, laissant un solde impayé de 33'069 fr.35 sur les 61'040 fr. 35.

Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, le montant en poursuite ne vise pas une somme supplémentaire qui serait réclamée au titre de frais accessoires (chauffage, etc.). Il ressort en effet des pièces produites que l'intimé est créancier de 2'072 fr. 55 selon le décompte du 17 octobre 2022 et que ce montant n'a pas été porté en déduction de celui en poursuite.

Dès lors, la recourante dispose bien d'un titre de mainlevée définitive pour la somme en poursuite. Le grief est fondé.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et il sera statué à nouveau (art. 327 al. 3 let. b CPC) en ce sens que la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, sera prononcée.

Il n'y a pas lieu de déduire du montant en poursuite la somme de 2'072 fr. 55 dont l'intimé est créancier envers la recourante, celui-ci n'ayant pas excipé de compensation.

- 3.** L'intimé, qui succombe, sera condamné aux frais du recours, arrêtés à 600 fr., compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat.

Il sera condamné à verser à la recourante la somme de 600 fr. à titre de remboursement de son avance.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, la recourante comparant en personne et n'ayant pas effectué de démarches justifiant leur allocation (art. 95 al. 3 let. c CPC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 5 juin 2023 par A_____ SA contre le jugement JTPI/6051/2023 rendu le 24 mai 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26335/2022-5 SML.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement.

Cela fait, statuant à nouveau sur ce point:

Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais du recours à 600 fr., les met à la charge de C_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie par A_____ SA, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne C_____ à verser à A_____ SA la somme de 600 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

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.