



POUVOIR JUDICIAIRE

C/20275/2023

ACJC/452/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU JEUDI 4 AVRIL 2024**

Entre

**A**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ [GE], recourante contre un jugement rendu par la 25ème  
Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 janvier 2024,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], intimé.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, par plis recommandés du 9 avril 2024.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/968/2024 du 12 janvier 2024, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure sommaire, a débouté A\_\_\_\_\_ SA de ses conclusions en mainlevée provisoire (ch. 1 du dispositif), a arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance de frais fournie, laissés à sa charge (ch. 2 et 3).

En substance, le Tribunal a considéré que le contrat de bail liant les parties valait titre de mainlevée pour le poste 1 du commandement de payer; toutefois, les périodes visées par la poursuite n'étaient pas détaillées. Le poste 2 dudit commandement portait sur des frais administratifs qui n'étaient pas identifiables à teneur du contrat. A\_\_\_\_\_ SA ne disposait d'aucun titre de mainlevée pour le poste 3 (honoraires conseil).

- B. a.** Par acte expédié le 29 janvier 2024 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA a formé recours contre ce jugement. L'acte ne comporte aucune conclusion formelle.

Elle a allégué de nouveaux faits et produit de nouvelles pièces.

**b.** B\_\_\_\_\_ n'a pas répondu dans le délai fixé à cet effet.

**c.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 5 mars 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

**a.** Les 29 et 30 juin 2021, A\_\_\_\_\_ SA, en qualité de sous-bailleresse, et B\_\_\_\_\_, en qualité de sous-locataire, ont conclu un contrat de sous-location, portant sur deux pièces fermées d'environ 50m2, avec accès aux espaces communs listés, dans les locaux commerciaux situés au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de deux ans, du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2023, renouvelable par tacite reconduction.

Le loyer a été fixé à 3'300 fr. par mois, charges, électricité et autres prestations incluses.

L'art. VII du contrat prévoit que le loyer est payable le premier de chaque mois. En cas de retard de paiement des loyers de plus de 15 jours, des frais de rappel de 20 fr. pourront être facturés; à défaut de paiement une semaine après le premier rappel, un second rappel sera envoyé, "au même tarif". En cas de mise en demeure, des frais administratifs de 50 fr. seront facturés. En cas de retard dans le paiement d'une mensualité et après vaine mise en demeure écrite, le sous-bailleur

peut exiger que le loyer soit acquitté par trimestre et d'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

**b.** Par avis officiel du 17 août 2022, la bailleresse principale a majoré le loyer principal de 96'168 fr. par année à 99'504 fr., dès le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

**c.** Par courrier du 24 janvier 2023, A\_\_\_\_\_ SA a mis en demeure B\_\_\_\_\_ de lui régler, d'ici au 10 février 2023, la somme de 10'456 fr., soit 139 fr. à titre d'"augmentation du mois d'octobre", ainsi que trois fois le montant de 3'439 fr., correspondant aux loyers des mois de novembre et décembre 2022, et janvier 2023. Elle l'a également informé de ce que dès le mois de février 2023, le loyer serait payable par trimestre d'avance.

**d.** S'en sont suivis de nombreux échanges de courriels entre les parties. Il en résulte notamment que B\_\_\_\_\_ a reconnu la "légitime requête de paiement des arriérés au 31 mars 2023", portant sur un montant total de 20'773 fr., qu'il n'était pas en mesure de régler en totalité immédiatement. Il rencontrait du retard dans l'encaissement de plusieurs créances. Il a proposé à plusieurs reprises de procéder à des versements, propositions qu'il n'a pas honorées.

**e.** A la requête de A\_\_\_\_\_ SA, l'Office cantonal des poursuites a notifié le 10 juin 2023 à B\_\_\_\_\_ un commandement de payer, poursuite n° 2\_\_\_\_\_, pour les sommes de 26'785 fr., avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2023 (poste 1), de 350 fr. (poste 2) et de 750 fr. (poste 3).

Figure, dans la rubrique titre et date de la créance ce qui suit : poste 1 : "Non paiement du loyer depuis 12/2022"; poste 2 : "Frais selon contrat"; poste 3 : "Honoraires conseil".

Opposition y a été formée.

**f.** Le 22 septembre 2023, A\_\_\_\_\_ SA, comparant en personne, a saisi le Tribunal d'une requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer précité. Elle a conclu au prononcé de la mainlevée à concurrence de 26'279 fr.

Elle a indiqué que le loyer n'était plus payé depuis novembre 2022, qu'en dépit des acomptes versés par B\_\_\_\_\_, la somme en souffrance s'accroissait, et que la créance de 26'189 fr. [sic] comprenait les loyers, les frais de son conseil, les intérêts moratoires de 5%, les frais de rappel selon le contrat, sous déduction de deux acomptes payés.

A\_\_\_\_\_ SA a produit le contrat de sous-location, l'avis de majoration de loyer, la mise en demeure du 24 janvier 2023, les échanges de courriers électroniques ainsi qu'un tableau récapitulatif des montants dus (comprenant outre les loyers de

---

novembre 2022 à septembre 2023, de 3'439 fr. chacun, 1'760 fr. de frais, soit 20 frais de rappel, une mise en demeure, une taxe de recherche d'adresse, les frais du commandement de payer et les honoraires de son conseil).

**g.** A l'audience du Tribunal du 15 décembre 2023, A\_\_\_\_\_ SA a persisté dans ses conclusions.

B\_\_\_\_\_ ne s'est pas présenté ni fait représenter.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** 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.

Bien que l'acte ne comporte aucune conclusion formelle, on comprend de celui-ci que la recourante, qui comparaît en personne, sollicite l'annulation du jugement et le prononcé de la mainlevée provisoire.

Interjeté dans le délai et les formes prévus par la loi, le recours est en l'espèce recevable.

**1.2** Saisie d'un recours, l'autorité doit examiner s'il y a eu violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). En tant que voie de droit extraordinaire, le recours a uniquement pour fonction de vérifier la conformité au droit de la décision, et non de continuer la procédure de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5D\_190/2014 du 12 mai 2015 consid. 3 et les références citées). L'autorité de recours contrôle la conformité au droit de la décision attaquée, dans les mêmes conditions que celles dans lesquelles se trouvait l'autorité de première instance (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2516).

**1.3** Dans le cadre d'un recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Partant, les allégués nouveaux et les pièces nouvellement versées par la recourante sont irrecevables.

- 2. 2.1** Conformément à 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.

---

**2.1.1** La 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 juge de la mainlevée provisoire examine 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 145 III 160 consid. 5.1 et la référence; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_272/2022 du 4 août 2022 consid. 6.1.2 et les références).

De jurisprudence constante, la procédure de mainlevée, qu'elle soit provisoire ou définitive, est un incident de la poursuite. La décision qui accorde ou refuse la mainlevée est une pure décision d'exécution forcée dont le seul objet est de dire si la poursuite peut continuer ou si le créancier est renvoyé à agir par la voie d'un procès ordinaire. En d'autres termes, le prononcé de mainlevée ne sortit que des effets de droit des poursuites et ne fonde pas l'exception de chose jugée quant à l'existence de la créance (ATF 143 III 564 consid. 4.1; 136 III 583 consid. 2.3 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1015/2020 du 30 août 2021 consid. 3.1). La décision du juge de la mainlevée provisoire ne prive pas les parties du droit de soumettre à nouveau la question litigieuse au juge ordinaire (art. 79 et 83 al. 2 LP; ATF 136 III 528 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1015/2020 précité loc. cit.).

**2.1.2** Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP, en particulier, l'acte sous seing privé, signé par le poursuivi - ou son représentant -, d'où ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée, ou aisément déterminable, et exigible (ATF 145 III 20 consid. 4.1.1; 139 III 297 consid. 2.3.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1). Elle peut résulter du rapprochement de plusieurs pièces, dans la mesure où les éléments nécessaires en résultent (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 627 consid. 2 et la référence; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_595/2021 du 14 janvier 2022 consid. 6.2.1).

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 et, en particulier dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité. Un contrat bilatéral ne vaut ainsi reconnaissance de dette que si le poursuivant a rempli ou garanti les obligations légales ou contractuelles exigibles avant le paiement dont il requiert le recouvrement, ou au moment de ce paiement, c'est-à-dire s'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation en rapport d'échange (ATF 145 III 20 précité consid. 4.1.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_39/2023 du 24 février 2023 consid. 5.2.3).

Le contrat de bail signé constitue, en principe, une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu. En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_645/2023 du 25 janvier 2024 consid. 3.1; 5D\_964/2021 du 9 mars 2022 consid. 3.1.1; 5D\_249/2020 du 1er juillet 2021 consid. 2.1; 5A\_833/2017 du 8 mars 2018 consid. 2.2; ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2e éd. 2022, n. 163 ad art. 82 LP; STAEHELIN, in : Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3e éd. 2021, no 116 ad art. 82 LP).

Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (art. 269d al. 1 CO).

Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO).

**2.1.3** Pour que la mainlevée provisoire soit prononcée (art. 82 LP), il faut que le poursuivant soit au bénéfice d'une reconnaissance de dette qui, outre les caractéristiques relatives à l'obligation de payer du débiteur, réunisse les trois identités, soit 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; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_58/2015 du 28 avril 2015 consid. 3, non publié aux ATF 141 III 185).

Selon l'art. 67 al. 1 ch. 4 LP, la réquisition de poursuite énonce le titre et sa date; à défaut de titre, la cause de l'obligation. L'une des fonctions des indications contenues dans le commandement de payer est de répondre à un besoin de clarté et d'individualiser la prétention réclamée par voie d'exécution afin que le poursuivi puisse prendre position (ATF 141 III 173 consid. 2.2.2 et les références; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_8/2016 du 21 juin 2016 consid. 4.2; 5A\_1001/2015 du 22 juin 2016 consid. 5.3.2, publié in BISchK 2018 p. 4; 5A\_586/2008 du 22 octobre 2008 consid. 3).

Lorsque la poursuite tend au recouvrement de prestations périodiques (tels que les loyers), la réquisition de poursuite doit indiquer avec précision les périodes pour lesquelles ces prestations sont réclamées. Même si elles dérivent d'une même cause juridique, elles ne sont pas moins des créances distinctes, soumises à leur propre sort. Cette exigence répond à un besoin de clarté et d'information du

poursuivi quant à la prétention alléguée afin de lui permettre de prendre position. Le poursuivi ne doit pas être contraint de former opposition pour obtenir, dans une procédure de mainlevée subséquente ou un procès en reconnaissance de dette, les renseignements sur la créance qui lui est réclamée (ATF 141 III 173 consid. 2.2.2; 121 III 18 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_970/2019 du 3 décembre 2020 consid. 4.2).

Le débiteur peut savoir à quoi s'en tenir sans que le commandement de payer et la requête de mainlevée ne le renseignent de façon spécifique sur le détail de chaque créance, dans la mesure où il dispose d'éléments suffisamment clairs et cohérents quant à la teneur de la créance en poursuite (arrêt du Tribunal fédéral 5P.149/2005 du 21 décembre 2005 consid. 2.3).

Dans un arrêt du 8 janvier 2024 (ACJC/34/2024), la Cour a retenu, que si certes, la période concernée des arriérés de loyer ne résultait pas avec précision du commandement de payer, elle avait été précisée par la créancière dans le cadre de la procédure de mainlevée et qu'en tout état, la débitrice ne pouvait l'ignorer. Il fallait, dans ces circonstances, admettre que la cause de la créance, ainsi que la période pour laquelle les loyers étaient réclamés, était reconnaissable pour la débitrice, de sorte que la mainlevée provisoire devait être prononcée.

**2.2** En l'espèce, le contrat de bail du 30 juin 2021, signé par les parties, vaut reconnaissance de dette, le loyer convenu y étant dûment chiffré. Le Tribunal a retenu que les périodes visées par la poursuite n'étaient pas détaillées dans le commandement de payer, de sorte que la mainlevée provisoire ne pouvait pas être prononcée.

Pour que la reconnaissance de dette en question constitue un titre de mainlevée provisoire, elle doit encore réunir les trois identités rappelées ci-avant, et en particulier l'identité entre la prétention déduite en poursuite et le titre qui est présenté, laquelle n'a au demeurant pas été remise en cause par l'intimé.

Selon le commandement de payer notifié à l'intimé, le montant dont le paiement est réclamé, soit 26'785 fr., correspond aux "Non paiement du loyer depuis 12/2022". La cause de l'obligation est claire soit l'absence de règlement du loyer convenu dans le contrat de sous-location conclu entre les parties.

Cela étant, la période concernée ne résulte pas avec précision du commandement de payer puisque seul le début des arriérés de loyers impayés est visé. Dans sa requête, la recourante a conclu au prononcé de la mainlevée à hauteur de 26'279 fr. tout en précisant que la créance de 26'189 fr. [sic] comprenait les loyers, les frais de son conseil, les intérêts moratoires et les frais de rappel, sous déduction de deux acomptes payés.

La recourante fait état d'un loyer de 3'439 fr. par mois, se prévalant de la majoration de loyer que lui a notifié sa bailleuse. Il ne résulte pas du contrat de sous-location liant les parties que le loyer serait adaptable pendant la durée du contrat. En tout état, la recourante n'a ni allégué ni rendu vraisemblable avoir notifié à l'intimé une augmentation du sous-loyer.

S'il résulte de la pièce établie par la recourante que le montant de sa créance serait de 26'279 fr., cette somme comprend divers montants, notamment des frais administratifs divers, lesquels ne sont pas rendus vraisemblables par les titres versés à la procédure.

Même si l'intimé, avocat (fait notoire), a admis dans ses divers échanges de courriels avec la recourante être en retard dans le paiement des loyers et a fait plusieurs propositions de remboursement de la dette, qu'il n'a pas honorées, il n'a pas reconnu devoir un montant précis.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a considéré que la recourante ne disposait pas d'un titre de mainlevée pour le poste 1 du commandement de payer.

Quant au poste 2 de la poursuite, il a trait à des frais administratifs divers, dont le montant n'est pas clairement identifiable à teneur du contrat et des autres pièces produites. A bon droit, le premier juge a également considéré que la recourante ne pouvait se prévaloir d'aucun titre de mainlevée concernant le poste 3 (honoraires de son conseil).

**2.3** Infondé, le recours sera dès lors rejeté.

- 3.** La recourante, qui succombe, sera condamnée aux frais et dépens du recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP) et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens à l'intimé, qui ne s'est pas déterminé.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 29 janvier 2024 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/968/2024 rendu le 12 janvier 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20275/2023-25 SML.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais du recours :**

Arrête les frais judiciaires du recours à 600 fr., compensés avec l'avance de frais fournie, acquise à l'Etat de Genève, et les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA.

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

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Marie-Pierre GROSJEAN

**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.*