

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25713/2014

ACJC/827/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MERCREDI 8 JUILLET 2015**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 15 avril 2015, comparant par Me Pierre Stastny, avocat, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Madame B** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (France), intimée, comparant par Me Jean-Louis Collart, avocat, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.07.2015.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement du 15 avril 2015, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° 1\_\_\_\_\_ (ch. 1), a arrêté les frais judiciaires à 300 fr., compensés avec l'avance effectuée (ch. 2), mis à la charge de A\_\_\_\_\_, condamnée à les rembourser à B\_\_\_\_\_ (ch. 3) ainsi qu'à lui verser 310 fr. à titre de dépens (ch. 4).

Le Tribunal a retenu qu'en dépit de l'absence de formule officielle, un contrat de bail avait été conclu entre les parties, que la locataire avait occupé l'appartement durant douze ans contre versement d'un loyer, dont elle ne pouvait contester la validité, qu'elle avait elle-même résilié le bail pour fin novembre 2013, en présentant un locataire de remplacement dont il n'était pas établi qu'il aurait été d'accord de reprendre le bail aux mêmes conditions, qu'il existait donc une reconnaissance de dette, de sorte que la mainlevée provisoire de l'opposition devait être prononcée.

- B.** Par acte du 27 avril 2015, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre le jugement précité, concluant à l'annulation de celui-ci, cela fait au rejet de la requête de mainlevée, avec suite de frais et dépens.

A titre préalable, elle a requis la suspension de l'effet exécutoire attaché à la décision entreprise, ce qui a été rejeté par arrêt de la Cour du 11 mai 2015.

B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours.

Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Par avis du 12 juin 2015, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure de première instance les faits pertinents suivants :

**a.** B\_\_\_\_\_ est propriétaire d'un appartement de six pièces, sis \_\_\_\_\_.

Par contrat du 19 juillet 2001, elle a remis cet appartement à bail à A\_\_\_\_\_, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2001, pour une durée initiale de cinq ans renouvelable par tacite reconduction. Le loyer mensuel était fixé à 2'500 fr. Il n'a pas été établi de formule officielle.

**b.** En octobre 2013, B\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour le 31 janvier 2014, sans faire usage de la formule officielle. Cette résiliation n'a pas été contestée par A\_\_\_\_\_.

---

Le 24 octobre 2013, A\_\_\_\_\_ a elle-même résilié le bail pour le 30 novembre 2013, sur la base de l'art. 264 CO. Elle a fourni un dossier d'un couple de locataires de remplacement.

Elle a quitté les locaux loués fin novembre 2013.

c. Le 25 septembre 2014, B\_\_\_\_\_ a fait notifier à A\_\_\_\_\_ un commandement de payer poursuite n° 1\_\_\_\_\_, portant sur 2'550 fr. avec intérêts moratoires à 5% dès le 1<sup>er</sup> décembre 2013 et 2'550 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014, représentant les loyers de décembre 2013 et janvier 2014.

La poursuivie a formé opposition.

d. Le 11 décembre 2014, B\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une requête en mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer précité, avec suite de frais et dépens.

Elle a notamment fait valoir que le couple de locataires de remplacement n'était pas disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, à savoir une échéance du bail au 31 janvier 2014, de sorte que, selon elle, A\_\_\_\_\_ n'avait pas été libérée à fin novembre 2013.

Elle a, entre autres pièces, produit le bail du 19 juillet 2001, des échanges de courriers entre les parties, et le dossier du couple de locataires de remplacement.

e. A l'audience du Tribunal du 16 mars 2015, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête, avec suite de dépens. Elle a fait valoir que la pénurie de logement pour les appartements de six pièces prévalait en 2001, de sorte que les baux devaient être conclus sur formule officielle incluant la fixation du loyer, que la résiliation de la bailleuse avait eu lieu par courrier électronique et que la présentation de locataires de remplacement avait pour effet d'annuler la reconnaissance de dette.

### **EN DROIT**

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, 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.

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

- 
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, 2ème édition, Berne, 2010, n° 2307).
  3. La recourante reproche au Tribunal d'avoir admis que l'intimée disposait d'une reconnaissance de dette, alors qu'il n'y avait pas eu d'usage de formule officielle, et que par conséquent le bail était "nul sous l'angle du loyer". Elle critique encore le raisonnement du premier juge relatif aux locataires de remplacement, en expliquant qu'elle a relevé que le bail n'avait pas été valablement résilié par la bailleuse pour la fin janvier 2014 puisqu'il n'avait pas été fait usage de la formule officielle, de sorte que les candidats n'avaient pas à se montrer d'accord avec une échéance à cette date.

**3.1** 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 (art. 82 al. 1 LP). Le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP, l'acte signé par le poursuivi - ou son représentant - duquel il ressort sa volonté de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme d'argent déterminée ou aisément déterminable et exigible au moment de la réquisition de poursuite (ATF 130 III 87 consid. 3.1 et les références citées; JAEGER/WALDER/KULL/KOTTMANN, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4ème édition, 1997, n. 10 ad art. 82 LP).

La reconnaissance de dette peut découler du rapprochement de plusieurs pièces, pour autant que les éléments nécessaires en résultent (ATF 122 II 126 consid. 2; SJ 2004 I 209 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5P.290/2006 du 12 octobre 2006 consid. 3.1.2).

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 Loi fédérale sur la poursuite pour dette et la faillite, Lausanne 1999, n. 44 ad art. 82 LP). Le contrat de bail signé constitue une reconnaissance de dette pour le loyer échu, si l'objet du contrat a été mis à la disposition du locataire et n'est pas entaché de défauts tels que l'usage s'en trouve affecté (KRAUSKOPF, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JT 2008 II 23ss, p. 36).

---

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 créancier ne peut motiver sa requête qu'en produisant le titre et la production de cette pièce, considérée en vertu de son contenu, de son origine et des caractéristiques extérieures comme un tel titre, suffit pour que la mainlevée soit prononcée si le débiteur n'oppose pas et ne rend pas immédiatement vraisemblable des exceptions. Le juge de la mainlevée provisoire examine donc 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 (ATF 132 III 140 consid. 4.1).

Le juge doit vérifier d'office les trois identités : l'identité du poursuivant et du créancier désigné dans la reconnaissance de dette; l'identité du poursuivi et du débiteur désigné dans la reconnaissance de dette et l'identité de la prétention déduite en poursuite et de la dette reconnue (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 74 ad art. 82 LP).

**3.2** Lorsque la formule officielle prévue par l'art. 270 CO n'est pas employée pour un loyer initial alors qu'elle était obligatoire, ce vice n'entraîne pas la nullité du contrat de bail mais influe seulement sur le montant fixé, à savoir le montant du loyer convenu (ATF 137 III 548 consid. 2.3; 124 III 62 consid. 2a). La nullité peut être constatée en tout temps, sauf abus de droit, par exemple lorsque le locataire, une fois informé du vice, ne proteste pas contre la quotité du loyer dans un délai raisonnable et montre de la sorte considérer le loyer convenu comme non abusif (ATF 137 III 548 ibidem).

En cas de nullité dans la fixation du loyer initial, il appartient au juge de fixer le montant du loyer admissible, en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 121 III 56 consid. 2c).

Selon la jurisprudence vaudoise, lorsque la formule officielle est obligatoire lors de la conclusion du bail, le contrat de bail ne vaut pas à lui seul titre de mainlevée provisoire; le bailleur poursuivant doit y joindre la formule officielle (BRACONI, L'exécution forcée des créances pécuniaires et en prestation de sûretés en matière de bail, in 16<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2010, p. 131).

**3.3** En l'espèce, il est constant que le bail conclu entre les parties n'a pas été assorti d'une formule officielle, alors qu'il aurait dû l'être. La conséquence en est que le montant du loyer convenu est nul. Rien n'indique que la recourante aurait connu l'existence du vice avant que l'argument ne soit soulevé lors de la présente procédure; dès lors, il n'y a pas lieu de retenir l'existence d'un abus de droit.

Certes, les parties ont été liées par contrat de bail, selon leurs stipulations du 19 juillet 2001 produites par l'intimée à l'appui de sa requête de mainlevée provisoire. Ce titre ne comporte, cependant, aucune indication pertinente sur la

quotité du loyer dû, le montant de 2'500 fr. mentionné dans le bail étant frappé de nullité. Ainsi, le montant de celui-ci n'est pas déterminable au vu des pièces produites par l'intimée, dans le cadre de la présente procédure sommaire.

Dès lors, le premier juge a admis à tort que l'intimée disposait d'une reconnaissance de dette. Le recours est ainsi fondé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs développés par la recourante, en particulier quant à la date de la fin des rapports contractuels entre les parties.

La décision attaquée sera donc annulée, et l'intimée sera déboutée des fins de sa requête de mainlevée.

4. L'intimée, qui succombe, supportera les frais de première instance, lesquels n'ont pas été remis en cause dans leur quotité et sont conformes aux dispositions légales applicables, ainsi que de recours. Ceux-ci seront arrêtés pour les deux instances à 750 fr. (art. 48, 61 OELP), couverts par les avances déjà opérées, acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'intimée sera en conséquence condamnée à verser 450 fr. à ce titre à la recourante.

L'intimée versera en outre 600 fr. à la recourante à titre de dépens des deux instances, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88, 90 RTFMC; 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé le 27 avril 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/4381/2015 rendu le 15 avril 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25713/2014-JS SML.

**Au fond :**

Annule ce jugement, cela fait statuant à nouveau :

Déboute B\_\_\_\_\_ des fins de sa requête de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° 1\_\_\_\_\_.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais de première instance et de recours :**

Arrête les frais judiciaires à 750 fr., couverts par les avances déjà opérées, acquises à l'Etat de Genève.

Les met à la charge de B\_\_\_\_\_.

Condamne B\_\_\_\_\_ à rembourser à A\_\_\_\_\_ 450 fr.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ 600 fr. à titre de dépens.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.*