

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9055/2017

ACJC/235/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU LUNDI 26 FEVRIER 2018**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), recourant contre un jugement rendu par la 10<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 octobre 2017, comparant par Me Monica Kohler, avocate, rue Marignac 9, case postale 324, 1211 Genève 12, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Gabriel Raggenbass, avocat, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.03.2018.

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/13394/2017 du 17 octobre 2017, expédié pour notification aux parties le 18 octobre 2017, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer dans la poursuite n° 1\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), compensé les frais judiciaires - arrêtés à 400 fr. - avec l'avance de frais fournie par B\_\_\_\_\_ (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ à rembourser à B\_\_\_\_\_ le montant de cette avance ainsi qu'à lui verser la somme de 900 fr. à titre de dépens (ch. 3 et 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

**B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 30 octobre 2017, A\_\_\_\_\_ forme un recours contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Principalement, il conclut au déboutement de B\_\_\_\_\_ des fins de sa requête de mainlevée provisoire de l'opposition, avec suite de frais judiciaires et dépens.

**b.** Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet du recours, avec suite de frais judiciaires et dépens.

**c.** A\_\_\_\_\_ a répliqué, persistant dans les conclusions de son recours.

B\_\_\_\_\_ n'a pas dupliqué.

**d.** Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par courrier du greffe du 9 janvier 2018.

**C.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier de première instance :

**a.** Par convention du 20 novembre 2015, A\_\_\_\_\_ s'est engagé à payer à B\_\_\_\_\_ une redevance mensuelle pour la mise à disposition de l'infrastructure et du personnel administratif du cabinet dentaire que celle-ci exploitait dans des locaux loués à cette fin dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Le montant convenu de la redevance s'élevait notamment à 10'000 fr. pour le mois de septembre 2016 et à 11'000 fr. pour le mois d'octobre 2016.

**b.** Par courrier du 2 septembre 2016, A\_\_\_\_\_ s'est opposé au paiement de la mensualité relative au mois de septembre 2016, au motif que B\_\_\_\_\_ ne lui permettait pas de pratiquer sa profession dans les locaux mis à sa disposition conformément aux termes de la convention.

Par courrier du 5 septembre 2016, B\_\_\_\_\_ a contesté les reproches formulés par A\_\_\_\_\_ à son encontre et mis celui-ci en demeure de lui verser le loyer du mois de septembre dans un délai de 30 jours, faute de quoi la convention serait résiliée.

**c.** Par courrier du 21 septembre 2016, A\_\_\_\_\_ a déclaré résilier la convention du 20 novembre 2015 de manière anticipée pour justes motifs, reprochant notamment à B\_\_\_\_\_ de lui avoir interdit l'accès aux locaux en date du 5 septembre 2016.

A\_\_\_\_\_ a complété l'énoncé de ses reproches par courrier du 27 septembre 2016. Il a invité B\_\_\_\_\_ à faire preuve de civisme jusqu'à son départ effectif des locaux, soulignant qu'il ne pouvait abandonner sa clientèle avant d'avoir trouvé d'autres locaux.

**d.** Le 13 octobre 2016, B\_\_\_\_\_ a déclaré résilier le bail la liant à A\_\_\_\_\_ pour le 30 novembre 2016, en raison de la demeure du locataire. Un avis officiel de résiliation était joint à ce courrier.

**e.** Le 11 novembre 2016, B\_\_\_\_\_ a pris acte de ce que A\_\_\_\_\_ avait déménagé l'essentiel de ses affaires des locaux loués. Elle l'a prié de lui rendre les clés desdits locaux afin que ceux-ci puissent être considérés comme restitués.

A\_\_\_\_\_ a remis les clés à B\_\_\_\_\_ dans les jours qui ont suivi.

**f.** B\_\_\_\_\_ a requis la poursuite de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 21'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 30 août 2016, en indiquant comme titre de créance la convention du 20 novembre 2015.

A\_\_\_\_\_ a formé opposition au commandement de payer qui lui a été notifié le 7 février 2017, dans la poursuite n° 1\_\_\_\_\_.

**g.** Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 18 avril 2017, B\_\_\_\_\_ a requis la mainlevée provisoire de l'opposition.

A l'appui de sa requête, elle indiquait notamment que A\_\_\_\_\_ ne s'était pas acquitté des montants dus pour les mois de septembre et d'octobre 2016.

**h.** Dans sa réponse, A\_\_\_\_\_ a fait valoir que les montants réclamés en poursuite n'étaient pas dus, dès lors que B\_\_\_\_\_ n'avait pas respecté ses obligations contractuelles à son égard (refus d'accès au système administratif, refus d'installation d'un ordinateur, défaut de compétence de l'assistante dentaire, changement de serrures l'empêchant d'accéder au cabinet le lundi 6 septembre 2016, etc.). Ces manquements l'avaient contraint à résilier la convention de manière anticipée pour justes motifs le 21 septembre 2016. La requête devait dès lors être rejetée avec suite de frais et dépens.

**i.** Les parties ont respectivement répliqué et dupliqué devant le Tribunal, persistant dans leurs conclusions.

B\_\_\_\_\_ a notamment versé à la procédure une fiche de police indiquant que lors de l'incident du 5 septembre 2016, A\_\_\_\_\_ s'était rendu au poste de police de C\_\_\_\_\_ en indiquant qu'elle avait changé la serrure de son cabinet pour lui en interdire l'accès. Des fonctionnaires de police s'étaient alors rendus sur place, où A\_\_\_\_\_ avait toutefois pu ouvrir la porte d'entrée du cabinet avec ses clés.

- D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que la convention du 20 novembre 2015, signée par les deux parties, valait reconnaissance de dette pour les deux mensualités déduites en poursuite. Il n'était notamment pas contesté que A\_\_\_\_\_ avait eu accès aux locaux tant en septembre qu'en octobre 2016; le bail liant les parties n'avait été résilié que pour le 30 novembre 2016, sans que cette résiliation ne soit judiciairement contestée. La résiliation pour justes motifs du 21 septembre 2016, qui n'indiquait pas de terme à ladite résiliation, n'était pas de nature à infirmer ce qui précédait. Il était d'ailleurs avéré que les clés donnant accès aux locaux n'avaient été restituées qu'en novembre 2016.

Si le poursuivi pouvait par ailleurs se prévaloir de l'inexécution par le poursuivant de ses propres obligations, les éléments invoqués par le poursuivi n'émanaient en l'espèce que de son conseil, voire du poursuivi lui-même. Ces éléments ne suffisaient dès lors pas à rendre vraisemblables la réalisation de l'exception invoquée, ce d'autant que les reproches formulés par le poursuivi avaient été contestés par la poursuivante et en partie infirmés par les constatations de la police.

### **EN DROIT**

- 1.** S'agissant d'une procédure de mainlevée, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 309 let. b ch. 3 CPC). Selon l'art. 251 let. a CPC, la procédure sommaire est applicable aux décisions rendues en matière de mainlevée d'opposition.

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 (art. 142 al. 1 CPC) et les formes prévus par la loi, auprès de la juridiction compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), le recours est en l'espèce recevable.

- 2.** Le recourant reproche au premier juge d'avoir constaté les faits de manière inexacte, voire arbitraire, en retenant que les parties étaient liées par un contrat de bail, que sa résiliation de la convention pour justes motifs était dépourvue de

terme et que ses reproches à l'endroit de l'intimée avaient été en partie infirmés par les constatations de la police.

**2.1** 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).

La constatation manifestement inexacte des faits équivaut à l'arbitraire, soit lorsque la constatation des faits ou l'appréciation des preuves est manifestement insoutenable ou en contradiction évidente avec la situation de fait, ou encore repose sur une inadvertance manifeste ou heurte de façon choquante le sentiment de la justice (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2509 et 2938 p. 452 et 519 et réf. citées).

Le recourant doit exposer avec précision en quoi un point de fait a été établi de manière manifestement inexacte; il ne peut se borner à opposer sa propre version des faits à celle du premier juge (HOHL, op. cit., n. 2307 p. 422, n. 2510 p. 452 et n. 2515 p. 453; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, SJ 2009 II p. 257ss, n. 16).

Il n'y a lieu à correction des faits taxés d'arbitraire que si cette correction est susceptible d'influer sur le sort de la cause; en d'autres termes, ces faits doivent être pertinents pour l'issue du litige et conduire de la sorte à un résultat insoutenable (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 320 CPC; CHAIX, op. cit., n. 15).

## **2.2**

**2.2.1** En l'espèce, on ne voit tout d'abord pas en quoi la qualification juridique de la relation des parties, qui relève du droit, pourrait procéder d'une constatation manifestement inexacte des faits. Le recourant ne soutient notamment pas que le Tribunal aurait procédé à une telle qualification parce qu'il aurait établi de manière incorrecte ou lacunaire le contenu de la convention conclue par les parties, lequel n'est pas contesté. Une constatation manifestement inexacte des faits en relation avec cette convention doit dès lors être exclue pour ce motif déjà.

A supposer que ladite convention ne doive pas être qualifiée de contrat de bail, mais de "convention de service", comme le soutient le recourant, voire de contrat d'un autre type, on ne voit par ailleurs pas en quoi une telle qualification serait en l'espèce susceptible d'influer sur le sort du litige. Le recourant ne soutient notamment pas que cette qualification puisse conduire à nier que la convention constitue une reconnaissance de dette, comme l'a retenu le Tribunal. Le premier juge n'a pas non plus retenu que la résiliation "pour justes motifs" invoquée par le recourant était dénuée d'effet sur l'exigibilité des sommes déduites en poursuite parce que cette résiliation ne serait pas valable au regard des règles applicables du

droit du bail; il a retenu que tel était le cas parce que cette résiliation ne mentionnait pas de terme de résiliation et que le recourant avait continué d'accéder aux locaux litigieux durant les mois correspondant aux sommes réclamées. La qualification juridique de la relation des parties apparaît dès lors dépourvue de pertinence dans le cadre du présent litige et ne saurait, pour cette raison également, être revue au titre de la constatation manifestement inexacte des faits.

**2.2.2** S'agissant de l'absence de terme dans la résiliation "pour justes motifs" communiquée par le recourant le 21 septembre 2016, la Cour ne peut que constater, comme le Tribunal, que le courrier de résiliation en question ne mentionne aucune échéance pour laquelle la convention des parties serait résiliée, pas plus qu'il n'indique que la résiliation serait donnée avec effet immédiat. Toute constatation inexacte, et *a fortiori* manifestement inexacte, des faits en relation avec ce qui précède doit dès lors être niée. Les explications du recourant selon lesquelles une résiliation pour justes motifs serait "par principe immédiate" et devrait nécessairement être comprise comme telle relèvent au surplus du droit et ne sauraient mettre en relief une quelconque constatation arbitraire des faits. Ces explications sont de surcroît contredites par le fait que le recourant a en l'espèce continué d'exercer son activité professionnelle dans les locaux litigieux postérieurement à la résiliation susvisée, ce qu'il reconnaît lui-même. Par conséquent, le Tribunal n'a pas constaté de manière manifestement inexacte la teneur de la résiliation signifiée par le recourant.

**2.2.3** Concernant la mesure dans laquelle les reproches formulés par le recourant à l'endroit de l'intimée seraient contredits par la fiche de police produite par celle-ci, la Cour constate que, dans sa réponse soumise au Tribunal, le recourant indiquait lui-même avoir été dans l'incapacité d'accéder au cabinet litigieux le lundi 6 [recte: 5] septembre 2016, parce que l'intimée en aurait fait changer les serrures. Selon la fiche de renseignements produite par l'intimée, le recourant avait cependant pu ouvrir la porte du cabinet avec ses propres clés lorsqu'il s'y était rendu à nouveau, le jour en question, en présence d'agents de police.

Dans ces conditions, on ne voit pas en quoi le Tribunal aurait procédé à une appréciation insoutenable des preuves en retenant que les allégations du recourant étaient, au moins en partie, infirmées par les constatations de la police. S'il est possible que le recourant ait pu être effectivement empêché d'accéder au cabinet litigieux le jour dit, notamment parce que l'intimée s'y serait alors enfermée, il paraît hautement invraisemblable, pour ne pas dire exclu, que cet empêchement soit dû à un changement de serrures tel que celui allégué. Ce point en particulier est contredit par la fiche de renseignement de la police versée à la procédure et le Tribunal était fondé à retenir que tel était le cas. Le grief tiré d'une appréciation insoutenable des preuves doit dès lors être écarté.

3. Sur le fond, le recourant reproche au Tribunal d'avoir donné suite à la requête de mainlevée provisoire alors que l'intimée n'avait pas respecté ses propres obligations contractuelles envers lui.

**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).

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, Poursuite pour dettes et faillite, 2005, n. 785 p. 156, 157 et références citées; KRAUSKOPF, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 3, p. 45).

Le poursuivi doit prouver par titre le moyen libératoire qu'il invoque (art. 254 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.2), mais une preuve stricte ou complète n'est pas exigée; il suffit que le moyen libératoire soit rendu plausible ou vraisemblable par la ou les pièces produites; en revanche, de simples allégations ne suffisent pas (ATF 142 III 720 consid. 4.1; 132 III 140 consid. 4.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_2013/2017 du 11 septembre 2017 consid. 6.2; GILLIERON, op. cit., n. 786 p. 198).

L'exception d'inexécution fondée sur l'art. 82 CO suppose que les prestations se trouvent dans un rapport d'échange, ce qui n'est en principe le cas que pour les obligations principales du contrat bilatéral et non pour les devoirs accessoires (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_367/2007 du 15 octobre 2007 consid. 3.2).

**3.2** En l'espèce, le recourant ne nie pas que la convention du 20 novembre 2015 constitue *prima facie* un titre de mainlevée pour les montants déduits en poursuite, au sens des dispositions et principes rappelés ci-dessus. Il conteste que l'intimée puisse se prévaloir de cette convention alors qu'elle n'aurait pas elle-même correctement exécuté les obligations qui lui incombaient en vertu de l'accord en question. Comme le Tribunal, la Cour constate que les différents reproches formulés par le recourant à l'encontre de l'intimée ne sont cependant étayés que par divers courriers émanant du recourant lui-même ou de son conseil, dont la teneur demeure contestée par l'intimée. Or, de tels courriers n'ont à ce stade guère plus de force probante que les allégations du recourant dans la présente procédure; ils ne suffisent pas à rendre vraisemblable l'inexécution contractuelle alléguée, comme l'exigent les principes rappelés ci-dessus.

Par ailleurs, le recourant ne conteste pas avoir effectivement exercé son activité professionnelle dans les locaux de l'intimée durant les mois de septembre et d'octobre 2016, correspondant aux mensualités déduites en poursuite. Comme relevé ci-dessus, il est notamment établi que le recourant a lui-même sollicité de pouvoir continuer à occuper les locaux litigieux lorsqu'il a déclaré résilier la convention des parties pour justes motifs, et ce jusqu'à ce qu'il trouve d'autres locaux adéquats; il admet à ce propos que la restitution des clés n'a eu lieu que dans le courant du mois de novembre 2016. Il n'y a dès lors pas lieu de considérer que le recourant n'aurait pas bénéficié des locaux et prestations fournis par l'intimée postérieurement à la résiliation susvisée, et ce au moins jusqu'à fin octobre 2016. De même, le seul fait que le recourant ait pu être brièvement empêché d'accéder aux locaux le 5 septembre 2016 ne justifie pas de retenir que la mensualité relative au mois de septembre ne serait pas intégralement due, ce que le recourant ne soutient d'ailleurs pas. Il ressort au demeurant des constatations de la police que le recourant a recouvré l'accès aux locaux le jour même.

Au vu de l'occupation effective des locaux par le recourant aux périodes concernées, ainsi que de son exercice continu de sa profession dans lesdits locaux, il est à ce stade vraisemblable que celui-ci a obtenu de l'intimée l'exécution des principales prestations prévues par la convention litigieuse, et ce indépendamment de la qualification juridique de ladite convention. Comme l'a relevé le Tribunal, il n'appartient pas au juge de la mainlevée d'instruire davantage cette question, laquelle n'est susceptible d'être définitivement tranchée que dans le cadre d'une éventuelle action en libération de dette. Pour l'heure, d'éventuels manquements de l'intimée à ses obligations ne semblent pouvoir porter que sur des points accessoires et ne permettent apparemment pas au recourant de refuser sa propre prestation, en application des principes rappelés ci-dessus.

**3.3** Le Tribunal a dès lors considéré à bon droit que la créance de l'intimée, telle que découlant de la convention signée par les parties, était exigible pour les montants déduits en poursuite. Il a prononcé à juste titre la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence desdits montants.

Le recours sera en conséquence rejeté.

- 4.** Les frais judiciaires de recours seront arrêtés à 600 fr. (art. 48 et 61 OELP) et mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais fournie par celui-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Le recourant sera condamné à verser à l'intimée la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de recours (art. 105 al. 2 CPC; art. 85, 89 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).



5. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est inférieure à 30'000 fr.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 30 octobre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/13394/2017 rendu le 17 octobre 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9055/2017-10 SML.

**Au fond :**

Rejette le recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires du recours à 600 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de recours.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

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.*