

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13005/2015

ACJC/161/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 12 FÉVRIER 2016

Entre

A_____, domiciliée _____, Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 5 octobre 2015, comparant par Me Dov Yamin Isaac Gabbai, avocat, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, ayant son siège _____, Genève, intimée, comparant par Me Anthony Walter, avocat, rue du Mont-de-Sion 12, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 février 2016.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTPI/11637/2015 du 5 octobre 2015 notifié aux parties le 19 octobre 2015, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire formée au commandement de payer poursuite n°1_____ (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance effectuée par la partie requérante (ch. 2), les a mis à la charge de la partie citée et l'a condamnée à les verser à la partie requérante qui en avait fait l'avance (ch. 3), et a condamné la partie citée à verser à la partie requérante 633 fr. TTC à titre de dépens.

En substance, le premier juge a retenu que les pièces produites valaient reconnaissance de dette et que la partie citée n'avait fait valoir aucun moyen libératoire susceptible de faire échec au prononcé de la mainlevée.

- b.** Par acte du 30 octobre 2015, A_____ forme recours à l'encontre de ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, elle conclut au rejet de la requête de mainlevée provisoire de l'opposition, poursuite n°1_____, avec suite de frais et dépens, et au déboutement de B_____ de toutes autres conclusions.

A titre préalable, elle a requis la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement entrepris, requête rejetée par arrêt de la Cour de justice du 10 novembre 2015.

Elle a produit à l'appui de son recours un bordereau de pièces comprenant une pièce nouvelle (pièce 4), soit la requête en paiement, en annulation de congés et en constatation de droit du 1^{er} décembre 2014 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Les autres pièces produites figurent déjà au dossier.

- c.** Par mémoire réponse du 5 novembre 2015, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

- d.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 30 novembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

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

- a.** Le 3 juin 2008, B_____, en qualité de bailleresse, et A_____, en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° 43 au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Le loyer a été fixé à 2'167 fr. par mois, soit 26'004 fr. par an. Le contrat a été conclu du 1^{er} juin 2008 au 31 mai 2013.

Selon avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, daté du 1^{er} juin 2008 et signé seulement par B_____, le loyer annuel initial du bail est fixé à 26'004 fr. du 1^{er} juin 2008 au 31 mai 2013. Le montant du "dernier loyer" n'est pas mentionné ni les "motifs précis des prétentions".

b. Dans un courrier du 3 décembre 2014 à la bailleuse, la locataire a, notamment, fait valoir que le loyer fixé était nul, faute de notification de l'avis initial de fixation et indiqué qu'elle avait saisi le Tribunal des baux et loyers pour faire constater cette nullité.

c. La bailleuse a répondu le 9 décembre 2014 que A_____ avait reçu, à la conclusion du bail, le formulaire officiel de fixation du loyer initial.

d. Le 7 mai 2015, un commandement de payer poursuite n° 1_____ a été notifié à A_____ (soit pour elle son frère), portant sur six montants de 2'167 fr., plus intérêts à 5% dès le, respectivement, 1^{er} octobre, 1^{er} novembre, 1^{er} décembre 2014, 1^{er} janvier, 1^{er} février et 1^{er} mars 2015, relatifs aux loyers des mois d'octobre 2014 à mars 2015 de l'appartement n° __ au __^{ème} étage de l'immeuble sis _____.

Opposition y a été formée.

e. Le 25 juin 2015, B_____ a saisi le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) d'une requête, par laquelle il a conclu à ce que soit prononcée la mainlevée provisoire de l'opposition précitée, avec suite de frais et dépens.

f. Lors de l'audience du 5 octobre 2015 devant le Tribunal, B_____ a persisté dans ses conclusions. A_____ a conclu au déboutement de la requérante de ses conclusions en mainlevée avec suite de frais et dépens. Les arguments de fait ou de droit développés par les parties ne figurent pas sur le procès-verbal de l'audience.

Le Tribunal a prononcé la mainlevée provisoire sur le siège.

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.

Interjeté dans le délai et les formes prévus par la loi, le recours est en l'espèce 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, n'examinant que les griefs formulés et motivés par le recourant (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2307).

1.3 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

La pièce nouvelle produite par la recourante, ainsi que les allégués de fait qu'elle contient, est irrecevable.

- 2.** La recourante reproche au premier juge d'avoir admis que l'intimée disposait d'une reconnaissance de dette, alors que la preuve de la notification de la formule officielle n'avait pas été rapportée, que celle-ci n'était pas motivée comme elle le devrait et qu'elle ne faisait pas mention du loyer du précédent locataire, respectivement qu'il s'agissait d'une première location, de sorte que le bail était nul sous l'angle du loyer.

L'intimée objecte que le loyer initial a été dûment notifié et que l'invocation du défaut de notification est abusif.

2.1 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, 4^{ème} édition, 1997, n. 10 ad art. 82 LP).

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 23 ss, 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).

2.2 Selon l'art. 82 al. 2 LP, le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération.

Les moyens libératoires du poursuivi sont divers : il peut s'agir du paiement de la dette, de son extinction par prescription ou compensation, de l'obtention d'un sursis, de l'impossibilité subjective à exécuter le contrat; le débiteur peut exciper du défaut de légitimation ou de capacité pour agir du poursuivant, de l'irrégularité de la poursuite en cours, de sa péremption, de l'incompétence du juge ou de l'un des moyens que celui-ci peut examiner d'office (SCHMIDT, Commentaire romand LP, 2005, n. 33 ad art. 82 LP). La simple vraisemblance du moyen libératoire tient en échec la requête de mainlevée provisoire; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, le juge de la mainlevée acquiert l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité qu'il puisse en être autrement (arrêt du Tribunal fédéral 5P.155/2002 du 23 mai 2002 consid. 2 b; ATF 130 III 321 consid. 3.3; KRAUSKOPF, op. cit., p. 23 et 43).

Compte tenu du caractère sommaire de l'examen, le juge de la mainlevée appréciera également, sous l'angle de la simple vraisemblance, le bien-fondé juridique du moyen libératoire soulevé, à tout le moins lorsque celui-ci réclame un complément d'instruction en fait ou une analyse juridique complexe, incompatible avec la nature de la procédure (cf. dans ce sens, HOHL, op. cit., n. 1779 p. 326, étant rappelé que cette question n'est pas tranchée par le Tribunal fédéral dans son arrêt 5P.321/2005 du 27 janvier 2006 consid. 3.2).

2.3 A teneur de l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail, en cas de pénurie de logement.

Dans le canton de Genève, cette obligation a été imposée par l'art. 24 de la Loi genevoise d'application du Code civil et du Code des obligations (aLaCC) qui avait cours en 2008 lorsque le bail litigieux a été signé.

Selon l'alinéa 2 de cette disposition, la formule officielle agréée par le canton doit contenir le montant du loyer et l'état des charges dus par le précédent locataire, le

montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, le motif précis d'une éventuelle augmentation (...).

Selon la jurisprudence, l'existence d'un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 137 III 548 consid. 2.3).

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 prestations de sûretés en matière de bail, in 16^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 131).

2.4 Dans le cas particulier, l'intimée n'a pas pu établir que l'avis de fixation initial du loyer, sur formule officielle, avait bien été joint au bail lors de sa conclusion. Celui-ci porte la seule signature de la bailleuse. Il ne comporte pas les éléments mentionnés à l'art. 24 al. 2 aLaCC, tels qu'ancien loyer et motifs de l'augmentation éventuelle. De plus, il ressort des pièces produites par l'intimée elle-même que la recourante a, dans son courrier du 3 décembre 2014, contesté avoir reçu cet avis et saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers pour en faire constater la nullité.

Dans ces circonstances, le premier juge ne pouvait considérer que l'intimée était au bénéfice d'une reconnaissance de dette valable. Il faut admettre, avec la recourante, que le moyen libératoire tiré de la nullité de l'avis de fixation du loyer a été rendu vraisemblable, faisant échec au prononcé de la mainlevée.

Le recours est ainsi fondé. La décision attaquée sera donc annulée, et l'intimée sera déboutée des fins de sa requête de mainlevée.

- 3.** 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 les frais de recours. Ces frais seront arrêtés pour les deux instances à 1'000 fr. (400 fr. pour la première instance et 600 fr. pour le recours) (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 600 fr. au titre du remboursement de l'avance fournie à la recourante.

L'intimée versera en outre 1'098 fr. à la recourante à titre de dépens des deux instances (633 fr. pour la première instance et 465 fr. pour le recours), 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 interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/11637/2015 rendu le 5 octobre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13005/2015-JS SML.

Au fond :

L'admet.

Annule ledit jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Rejette la 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 :

Arrête les frais judiciaires de première instance et de recours à 1'000 fr. et les met à la charge de B_____.

Dit qu'ils sont compensés avec les avances fournies par les parties, qui restent acquises à l'Etat.

Condamne B_____ à payer à A_____, en remboursement de l'avance fournie, la somme de 600 fr.

Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 1'098 fr. à titre de dépens de première instance et de recours.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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.