



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/5921/2021

ACJC/1632/2022

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 6 DECEMBRE 2022**

Entre

**FONDATION DE PRÉVOYANCE A** \_\_\_\_\_, c/o **B** \_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_, recourante contre un jugement rendu par la 17<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 juin 2022, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, ZARB Avocats, rue du Conseil-Général 11, 1205 Genève, en l'Étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**C** \_\_\_\_\_ **SÀRL**, sise \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, Djaziri & Nuzzo, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 décembre 2022.

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/7260/2022 du 14 juin 2022, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire des oppositions formées par la société C\_\_\_\_\_ SÀRL:

- au commandement de payer, poursuite 1\_\_\_\_\_, uniquement pour le poste n° 1 (chiffre 1 du dispositif),
- au commandement de payer, poursuite 2\_\_\_\_\_, uniquement pour le poste n° 1 (chiffre 2),
- au commandement de payer, poursuite 3\_\_\_\_\_, uniquement pour le poste n° 1 (chiffre 3) et
- au commandement de payer, poursuite 4\_\_\_\_\_, uniquement pour le poste n° 1 à concurrence de 57'7810 fr. (recte 57'810 fr.) avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020 (chiffre 4).

Pour le surplus, le Tribunal a arrêté les frais judiciaires à 750 fr., les a mis à la charge de C\_\_\_\_\_ SÀRL à hauteur de 60% et à la charge de la FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ à hauteur de 40%, en condamnant C\_\_\_\_\_ SÀRL à verser à sa partie adverse 450 fr. à titre de restitution partielle des frais avancés (ch. 5), ainsi que 867 fr. 60 à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

**B. a.** Par acte déposé le 30 juin 2022 au greffe de la Cour de justice, la FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ recourt contre ce jugement.

Elle conclut à l'annulation des chiffres 4, 5 et 6 du dispositif entrepris et, cela fait, au prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite 4\_\_\_\_\_, à concurrence des montants réclamés, avec suite de frais et dépens.

**b.** Dans sa réponse, C\_\_\_\_\_ SÀRL conclut au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Elle produit une pièce nouvelle datée du 11 juillet 2022.

**c.** La FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

**d.** Par avis du greffe de la Cour du 5 octobre 2022, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

**a.** La FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ est propriétaire d'un immeuble sis rue 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève.

**b.** La société C\_\_\_\_\_ SÀRL, sise à Genève, a été créée en août 2015 avec pour but notamment de concevoir et exploiter des clubs de sport pour enfants et adolescents.

E\_\_\_\_\_ en est la seule associée gérante. Elle dispose de la signature individuelle.

**c.** La FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ (en qualité de bailleuse) et C\_\_\_\_\_ SÀRL, ainsi que E\_\_\_\_\_ (en qualité de locataires, agissant conjointement et solidairement) ont signé un contrat de bail à loyer portant sur une arcade commerciale de 607 m<sup>2</sup> dans l'immeuble sis rue 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, à Genève, avec effet dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La durée du bail était de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2020, renouvelable tacitement.

Le loyer convenu était de 218'520 fr. par année (soit 18'210 fr. par mois), adapté à l'indice suisse des prix à la consommation. Les dispositions particulières signées par les parties prévoyaient cependant un loyer inférieur pendant certains travaux d'ouvertures en façade.

Le contrat prévoyait également que les locataires devaient s'acquitter d'acomptes provisionnels pour frais de chauffage et eau chaude en 1'060 fr. par mois.

**d.** La FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ (en qualité de bailleuse) et C\_\_\_\_\_ SÀRL, ainsi que E\_\_\_\_\_ (en qualité de locataires, agissant conjointement et solidairement) ont encore signé trois autres contrats de bail, portant chacun sur une place de parking dans les sous-sols de l'immeuble (places de parking n<sup>os</sup> 35, 75 et 76).

Les contrats étaient conclus pour une période d'un an et dix mois, du 1<sup>er</sup> mars 2016 au 31 décembre 2017, renouvelables tacitement. Le loyer des places de parking était de 330 fr. par mois pour chaque place.

**e.** Les contrats des trois parkings ont pris fin le 31 décembre 2019.

**f.** Dans le courant de l'année 2019, E\_\_\_\_\_ a manifesté son intention de se départir du contrat de bail de l'arcade commerciale de manière anticipée, en proposant un locataire de remplacement.

**g.** A cette fin, E\_\_\_\_\_ a mandaté un certain F\_\_\_\_\_, responsable locations commerciales auprès de G\_\_\_\_\_, afin de l'assister dans la recherche d'un locataire de remplacement.

Ce dernier a mentionné à H\_\_\_\_\_, employée de [la régie immobilière] I\_\_\_\_\_, représentante de la bailleuse, un possible repreneur pour les locaux. H\_\_\_\_\_ a demandé à recevoir un dossier complet du candidat, pour étude et transmission auprès du propriétaire.

Selon les pièces versées à la procédure, le dossier complet du candidat n'était pas encore parvenu à H\_\_\_\_\_ ou à la bailleuse le 23 décembre 2019.

**h.** Le 6 janvier 2020, un employé de la bailleuse a écrit à H\_\_\_\_\_, lui demandant d'organiser un rendez-vous avec le candidat repreneur, pour que celui-ci puisse exposer son projet.

**i.** Le même jour, E\_\_\_\_\_ a écrit à H\_\_\_\_\_ pour lui dire qu'elle estimait avoir trouvé un repreneur solvable et a demandé à être libérée du bail au 1<sup>er</sup> janvier 2020, proposant le versement d'une somme de 36'000 fr. pour solde de tous comptes.

**j.** Le 8 janvier 2020, H\_\_\_\_\_ a répondu en disant que les résiliations des trois parkings avaient été reçues et acceptées, contrairement à celle relative au bail de l'arcade commerciale. Elle a précisé que E\_\_\_\_\_ restait responsable des obligations découlant du bail jusqu'au 31 décembre 2020.

S'agissant du repreneur évoqué, H\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle n'avait toujours pas reçu de dossier complet et que l'examen de la solvabilité du candidat ne pouvait en l'état pas être appréciée.

**k.** Des échanges sont encore intervenus entre les parties, par leurs représentants et leurs avocats.

En substance, la FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ a persisté à considérer que C\_\_\_\_\_ SÀRL et E\_\_\_\_\_ demeuraient, en l'absence de dossier complet d'un candidat repreneur, liées par le contrat de bail de l'arcade commerciale jusqu'au 31 décembre 2020, tandis que ces dernières s'estimaient libérées.

**l.** Selon l'extrait de compte de la locataire tenu par la bailleuse, C\_\_\_\_\_ SÀRL présentait, au 31 décembre 2021, un arriéré de loyers pour l'arcade commerciale de 273'150 fr., un arriéré de charges (chauffage) de 25'920 fr. 90 et, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, un arriéré de loyers de 2'970 fr. pour chaque place de parking.

---

**m.** Entre le mois d'août 2020 et le mois de janvier 2021, la FONDATION DE PRÉVOYANCE A \_\_\_\_\_ à fait notifier plusieurs commandements de payer à C \_\_\_\_\_ SÀRL, portant sur les obligations découlant du contrat de bail.

**m.a** Le 4 août 2020, un commandement de payer, poursuite 2 \_\_\_\_\_, a été notifié à C \_\_\_\_\_ SÀRL portant sur les montants suivants:

1) 77'080 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 avril 2020.

Cause de l'obligation: "Arriérés loyers arcade de 607m 2 dus au 30.06.2020 Fr. 72840.- Provisions de chauffage arcade dues au 31.05.2019 Fr. 4240.- // Bail à loyer portant sur la location d'une arcade de 607 m2 environ au rez-de-chaussée, de l'immeuble sis rue 5 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève // \*délais moyens."

2) 3'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 25 juin 2020.

Cause de l'obligation: "Emolument de procédure selon 106 C.O."

**m.b** Le 30 septembre 2020, un commandement de payer, poursuite 1 \_\_\_\_\_, a été notifié à C \_\_\_\_\_ SÀRL portant sur les montants suivants:

1) 47'921.10 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2019.

Cause de l'obligation: "Loyers arcade du 01.12.2019 au 29.02.2020 Fr. 54'630.- Provisions de chauffage du 01.10.2019 au 29.02.2020 Fr. 5'300.- Frais poursuites précédentes Fr. 282.10 Loyers parking intérieurs n° 75 du 01.10.2019 au 31.12.2019 Fr 990.- Loyers parking intérieurs n° 76 du 01.10.2019 au 31.12.2019 Fr 990.- Loyers parking intérieurs n° 37 du 01.10.2019 au 31.12.2019 Fr 990.- // Baux à loyers portant sur la location des objets suivants sis rue 5 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève arcade d'environ 607 m2 au rez parkings intérieurs n° 37 au 2ème sous-sol, n° 75 au 3ème sous-sol et n° 76 au 3ème sous-sol."

2) 1'437 fr. avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2019.

Cause de l'obligation: "Emolument de procédure selon 106 C.O."

**m.c** Le 21 novembre 2020, un commandement de payer, poursuite 3 \_\_\_\_\_, a été notifié à C \_\_\_\_\_ SÀRL portant sur les montants suivants:

1) 57'810 fr. avec intérêts à 5% dès le 3 août 2020.

Cause de l'obligation: "Arriérés loyers arcade de 607m 2 du au 01.07.2020 au 30.09.2020 Fr. 54630.- Provisions de chauffage arcade du 01.07.2020 au 30.09.2020 Fr. 3180.-. Bail à loyer portant sur la location d'une arcade de 607 m2 environ au rez-de-chaussée, de l'immeuble sis rue 5 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] Genève / \_\_\_\_\_ .40001.07/AP (Date int. moyenne)."

2) 1'734 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 7 septembre 2020.

---

Cause de l'obligation: "Emolument de procédure selon 106 C.O."

**m.d** Le 5 janvier 2021, un commandement de payer, poursuite 4\_\_\_\_\_, a été notifié à C\_\_\_\_\_ SÀRL portant sur les montants suivants:

1) 126'650 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er décembre 2020.

Cause de l'obligation: "Arcade: Loyers arcade du 1.8.19 au 30.09.2019 Fr. 36420.- Provisions chauffage du 1.5.19 au 30.9.19 Fr 5300.- Loyers arcade du 1.10.20 au 31.12.20 Fr 54630.- Provisions chauffage du 1.10.20 au 31.12.20 Fr 3180.- Frais poursuites précédentes Fr. 338.70 Parking: Loyers parking int. n°75 du 1.4.19 au 31.12.19 Fr 2970.- Loyers parking int. n°76 du 1.4.19 au 31.12.19 Fr 2970.- Loyers park. int. n°37 du 1.4.19 au 31.12.19 Fr 2970.- // Baux loyers portant sur loc. objets suivants sis rue 5\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève: arcade d'environ 607 m2 au rez parkings int. N°37 au 2ème sous-sol, N°75 au 3ème sous-sol et N°76 au 3ème sous-sol."

2) 3'799.50 avec intérêts à 5% dès le 4 décembre 2020.

Cause de l'obligation: "Emolument de procédure selon 106 C.O."

**n.** C\_\_\_\_\_ SÀRL a formé opposition totale à ces quatre commandements de payer.

**o.** Par requête du 25 mars 2021, la FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une requête en mainlevée provisoire des oppositions formées aux quatre commandements de payer précités.

Elle a invoqué, comme titres de mainlevée, les contrats de bail signés entre les parties.

**p.** C\_\_\_\_\_ SÀRL s'est opposée à cette requête, concluant à son rejet.

Elle a exposé, en substance, qu'elle était libérée du paiement du loyer de l'arcade commerciale à tout le moins depuis le 15 mars 2020, puisqu'elle avait proposé un locataire de remplacement disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Par ailleurs, elle avait subi des dommages en raison de travaux intervenus dans l'immeuble dès mars 2018, travaux ensuite desquels les parties avaient d'ailleurs conclu une convention en mars 2019. Enfin, les commandements de payer n<sup>os</sup> 2\_\_\_\_\_ et 1\_\_\_\_\_ ne mentionnaient pas le détail des montants réclamés de manière compréhensible.

**q.** Les parties ont encore répliqué et dupliqué les 16 septembre 2021 et 6 octobre 2021 respectivement, persistant dans leurs positions.

**r.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a en premier lieu considéré que les contrats de bail, signés par les parties, valaient titres de mainlevée pour les loyers impayés. Il a ensuite retenu qu'au vu des pièces du dossier, les loyers impayés

---

s'élevaient à 273'150 fr. (15 mois x 18'210 fr.) concernant l'arcade commerciale, à 15'900 fr. (15 mois x 1'060 fr.) pour les provisions pour charges et à 990 fr. (3 mois x 330 fr.) pour chaque place de parking. Il a enfin statué sur chaque commandement de payer, distinctement, en prononçant la mainlevée provisoire des oppositions à concurrence des montants figurant dans les différentes poursuites et correspondant aux montants précités, à l'exclusion des émoluments de procédure. S'agissant des moyens de défense soulevés par la débitrice, ils n'étaient pas rendus vraisemblables et il n'appartenait pas au juge de la mainlevée d'examiner les effets des éventuels désagréments liés à des travaux dans l'immeuble.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** 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).

**1.2** Aux termes de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit, en procédure sommaire, être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée.

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise, le recours est recevable.

**1.3** La procédure de mainlevée d'opposition est soumise à la maxime des débats (art. 55 CPC, art. 255 CPC *a contrario*; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_734/2018 du 4 décembre 2018 consid. 4.3.5 et les références) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC).

**1.4** En matière de recours, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables selon l'art. 326 al. 1 CPC. La pièce nouvelle déposée par l'intimée devant la Cour est donc irrecevable.

**1.5** 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).

**2.** La recourante se plaint d'une constatation manifestement inexacte des faits concernant les montants retenus par le Tribunal à titre de loyers impayés, critiquant, par voie de conséquence, le montant prononcé à titre de mainlevée dans le cadre de la poursuite 4\_\_\_\_\_.

**2.1.1** 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 contrat de bail vaut reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer (ABBET/ VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 160 ad art. 82 LP).

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 juge doit vérifier d'office notamment l'existence matérielle d'une reconnaissance de dette, ainsi que l'identité entre la prétention déduite en poursuite et celle résultant du titre de mainlevée (ATF 142 III 720 consid. 4.1; 139 III 444 consid. 4.1.1; 132 III 140 consid. 4.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_227/2021 du 29 juin 2021 consid. 3.2; GILLIERON, in Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 73ss ad art. 82 LP).

Lorsque le poursuivant introduit plusieurs poursuites pour la même créance, le débiteur qui entend empêcher que celui-ci ne s'en prenne plusieurs fois à son patrimoine peut faire annuler par la voie de la plainte à l'autorité de surveillance la ou les poursuites superflues (ATF 139 III 444 consid. 4.1.2; 128 III 383 consid. 1.1, 100 III 41 et les références citées). Le juge de la mainlevée est uniquement compétent pour l'examen de l'existence d'un titre de mainlevée - définitive ou provisoire -, alors que l'office et les autorités de surveillance le sont en ce qui concerne l'exécution de la poursuite, en particulier l'examen du caractère admissible d'une seconde poursuite concernant une seule et même créance (ATF 139 III 444 consid. 4.1.3 et 4.2).

**2.1.2** La constatation manifestement inexacte des faits équivaut à l'arbitraire. La constatation des faits ou l'appréciation des preuves est arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2).

La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite

---

obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_96/2022 du 4 mars 2022 consid. 4; 4A\_89/2021 du 30 avril 2021 consid. 2.1).

**2.2** En l'espèce, dans le cadre de l'établissement des faits, le Tribunal a retenu un arriéré pour l'arcade commerciale à hauteur de 273'150 fr., correspondant aux loyers d'octobre 2019 à décembre 2020, un arriéré de charges de 15'900 fr., correspondant aux mois d'octobre 2019 à décembre 2020 et un arriéré de loyers de parking de 990 fr. par place, correspondant aux mois d'octobre 2019 à décembre 2019.

**2.2.1** Dans un premier grief, la recourante soutient que le montant de l'arriéré relatif aux charges est manifestement incorrect, chiffrant celui-ci à 25'920 fr. 90 et non 15'900 fr.

Il ressort, en effet, de manière claire et compréhensible du décompte relatif au compte courant de la locataire intimée, au demeurant non contesté, un montant débiteur de 17'440 fr. 90 au 1<sup>er</sup> mai 2020 découlant d'un décompte définitif de charges (boucllement), auquel s'ajoutent les acomptes impayés des mois de mai à décembre 2020 pour un montant de 8'480 fr. (8 mois x 1'080 fr.), ce qui représente un arriéré total de 25'920 fr. 90 (17'440 fr. 90 + 8'480 fr.) au 31 décembre 2020. Partant, c'est à raison que la recourante soutient qu'il existait déjà des retards de paiement au mois d'octobre 2019, s'agissant des charges, lesquels n'ont pas été pris en compte.

Dans ses écritures de première instance, la recourante a clairement indiqué que l'arriéré dû en sa faveur au titre de charges s'élevait à 25'920 fr. 90 (allégué n° 68, p. 12 de la requête en mainlevée du 25 mars 2021). Ainsi, le Tribunal ne pouvait retenir qu'elle réclamait le paiement de (seulement) trois mois en 2019 et douze mois en 2020 comme pour le loyer de l'arcade, sans tenir compte du décompte produit et expressément visé par la recourante.

**2.2.2** Dans un deuxième grief, la recourante reproche au Tribunal d'avoir établi le montant des arriérés de loyers des parkings de manière manifestement inexacte.

Les parties ont toutes deux reconnu que les trois places de parking ont été restituées le 31 décembre 2019. Là encore, les décomptes figurant au dossier sont clairs, sans équivoque et de surcroît non contestés, mentionnant un solde débiteur de 2'970 fr. par place de parking au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

En première instance, la recourante a fait valoir une créance de 2'970 fr. pour chaque place de parking, soit un montant total de 8'910 fr. pour les trois places

---

(allégué n° 69, p. 12 de la requête en mainlevée du 25 mars 2021). Partant, le Tribunal ne pouvait retenir que seul les loyers d'octobre 2019 à décembre 2019, soit 990 fr. par parking, demeuraient impayés.

**2.2.3** En somme, il y a lieu de retenir, au vu des allégations de la recourante corroborées par pièces, que les arriérés dus en sa faveur par l'intimée s'élevaient à 273'150 fr. pour l'arcade commerciale, à 25'920 fr. 90 pour les charges et à 8'910 fr. pour les trois places de parking.

**2.3** Reste à examiner si ces montants figurent dans les commandements de payer et si le Tribunal aurait dû prononcer la mainlevée provisoire pour des montants plus importants, comme le soutient la recourante.

A titre de rappel, le Tribunal a prononcé la mainlevée des oppositions formées au trois premiers commandement de payer pour la somme totale réclamée (à l'exception des émoluments de justice), à savoir 77'080 fr. s'agissant de la poursuite 2\_\_\_\_\_, 47'921 fr. 10 s'agissant de la poursuite 1\_\_\_\_\_ et 57'810 fr. s'agissant de la poursuite 3\_\_\_\_\_ et à concurrence de 57'810 fr. (sur les 126'650 fr. réclamés) s'agissant de la poursuite 4\_\_\_\_\_.

S'agissant du dernier commandement de payer 4\_\_\_\_\_, il porte sur les loyers de l'arcade commerciale d'août à septembre 2019 (36'420 fr.) et octobre à décembre 2020 (54'630 fr.), sur les charges de mai à septembre 2019 (5'300 fr.) et d'octobre à décembre 2020 (3'180 fr.), ainsi que sur les loyers du parking n° 75 d'avril à décembre 2019 (2'970 fr.), du parking n° 76 d'avril à décembre 2019 (2'970 fr.), et du parking n° 37 d'avril à décembre 2019 (2'970 fr.) et, enfin, sur des frais de poursuites précédentes (338 fr. 70).

Ainsi que cela ressort des considérants précédents, les loyers, les charges ainsi que les arriérés de parking réclamés par la poursuivante découlent des documents produits valant titre de mainlevée, sans que la débitrice n'allègue avoir payé sa dette.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a prononcé la mainlevée de l'opposition formée dans la poursuite 4\_\_\_\_\_ pour les montants de 54'630 fr. et 3'180 fr., soit 57'810 fr., correspondant aux loyers et charges de l'arcade pour la période d'octobre à décembre 2020.

En revanche, le Tribunal a écarté les montants de 36'420 fr. et 5'300 fr. figurant dans le commandement de payer, poursuite 4\_\_\_\_\_, relatifs aux loyers et charges pour la période d'août à septembre, respectivement mai à septembre 2019, ainsi que les arriérés de parking à hauteur de 2'970 fr. par place, au motif que ces postes étaient déjà compris dans le commandement de payer n° 1\_\_\_\_\_. Ce faisant, le Tribunal a partiellement rejeté la requête de mainlevée dans la poursuite 4\_\_\_\_\_ dans la mesure où elle portait sur une créance faisant déjà l'objet d'une précédente

---

poursuite. Or, il n'appartient pas au juge de la mainlevée de statuer sur l'admissibilité d'une seconde poursuite pour une même créance, prérogative qui revient à l'Office des poursuites et respectivement à l'autorité de surveillance. Il y a donc lieu de prononcer la mainlevée provisoire pour les montants précités également.

Enfin, il n'est à juste titre pas contesté que le prononcé de la mainlevée ne peut s'étendre aux frais de poursuite, soit sur le montant réclamé à hauteur de 338 fr. 70, qui constituent l'accessoire de la créance et qui suivent d'office le sort de la poursuite (art. 68 LP).

Au vu de ce qui précède, le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris sera réformé en ce sens que la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer, poursuite 4\_\_\_\_\_, sera prononcée pour le poste n° 1 à concurrence de 108'440 fr. (54'630 fr. + 3'180 fr. + 36'420 fr. + 5'300 fr. + 2'970 fr. + 2'970 fr. + 2'970 fr.), avec suite d'intérêts dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020, ce dernier point n'étant pas contesté.

- 3. 3.1** L'annulation partielle du dispositif du jugement entrepris ne commande pas de revoir la décision du Tribunal sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC), laquelle ne fait l'objet d'aucun grief motivé et est du reste conforme aux normes applicables.

**3.2** Les frais de recours seront arrêtés à 1'000 fr. (art. 48 et 61 OELP) et partiellement compensés avec l'avance de 750 fr. versée par la recourante, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Au vu de l'issue du litige et compte tenu du fait que la recourante n'obtient pas entièrement gain de cause puisqu'elle concluait au prononcé de la mainlevée de l'opposition formée à la poursuite 4\_\_\_\_\_ "à concurrence des montants réclamés", à savoir 126'650 fr. et 3'799 fr. 50, lesdits frais seront laissés à sa charge à hauteur de 400 fr. et mis à la charge de l'intimée à hauteur de 600 fr. (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée sera en conséquence condamnée à verser 350 fr. à la recourante à titre de restitution partielle de l'avance fournie (art. 111 al. 2 CPC), ainsi que 250 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais de recours.

L'intimée sera, en outre, condamnée à verser à la recourante 1'000 fr. à titre de dépens de recours, ce montant tenant notamment compte de l'issue du litige, ainsi que de la brièveté des écritures déposées devant la Cour (art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le interjeté le 30 juin 2022 par la FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7260/2022 rendu le 14 juin 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5921/2021–17 SML.

**Au fond :**

Annule le chiffre 4 de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point :

Prononce la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer, poursuite 4\_\_\_\_\_, uniquement pour le poste n° 1, à concurrence de 108'440 fr., avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> décembre 2020

Confirme le jugement querellé pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais de recours :**

Arrête les frais judiciaires de recours à 1'000 fr., dit qu'ils sont partiellement compensés par l'avance de frais fournie et les met à la charge de la FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ à hauteur de 400 fr. et à la charge de C\_\_\_\_\_ SÀRL à hauteur de 600 fr.

Condamne C\_\_\_\_\_ SÀRL à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, 250 fr. à titre de solde des frais judiciaires de recours.

Condamne C\_\_\_\_\_ SÀRL à verser à la FONDATION DE PRÉVOYANCE A\_\_\_\_\_ 350 fr. à titre de restitution partielle des frais judiciaires, ainsi que 1'000 fr. à titre de dépens de recours.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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.*