



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16522/2024

ACJC/154/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU LUNDI 3 FEVRIER 2025**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, recourant contre un jugement rendu par la 9ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 5 novembre 2024, représenté par Me Marco ROSSI, avocat, SLRG Avocats, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève,

et

**SOCIETE IMMOBILIERE B**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par [la régie] **C**\_\_\_\_\_.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 février 2025.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/13744/2024 du 5 novembre 2025, reçu par A\_\_\_\_\_ le 7 novembre 2024, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par celui-ci au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), l'a condamné à payer 500 fr. à la SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ SA, 500 fr. au titre des frais judiciaires (ch. 2 à 4) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).
- B.**
- a.** Le 18 novembre 2024, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour de justice l'annule et déboute la SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.
- b.** Cette dernière a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.
- c.** Les parties ont été informées le 9 janvier 2025 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017, D\_\_\_\_\_ SÀRL, E\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ sont devenus locataires conjoints et solidaires d'une surface commerciale située no. \_\_\_\_\_, rue 2\_\_\_\_\_ aux F\_\_\_\_\_ [GE]. La bailleresse était la SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ SA.
- Le montant du loyer était de 3'200 fr. par mois, charges comprises.
- Une garantie de 15'000 fr. a été versée par les locataires.
- b.** Le loyer n'a pas été payé régulièrement et plusieurs poursuites ont été entamées par la bailleresse.
- c.** Le 9 novembre 2022, A\_\_\_\_\_ a signé un document intitulé "reconnaissance de dette", par lequel il reconnaissait devoir à la SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ SA la somme de 61'704 fr. 99 avec intérêts au 1<sup>er</sup> juin 2021 qui était "exacte et exigible à ce jour quant aux loyers dus au 30 novembre 2022" pour les locaux du no. \_\_\_\_\_, rue 2\_\_\_\_\_.
- d.** Les locaux ont été restitués le 30 octobre 2023.
- e.** Le 8 février 2024, la SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ SA a requis de G\_\_\_\_\_ la libération de la garantie de 15'000 fr. en sa faveur se prévalant d'un procès-verbal de saisie obtenu dans la poursuite n° 3\_\_\_\_\_.
- Par la suite, G\_\_\_\_\_ a réclamé à A\_\_\_\_\_ le paiement de 15'917 fr., plus 100 fr. de frais de rappel.

---

f. Le 27 juin 2024, la SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ SA a fait notifier à A\_\_\_\_\_ un commandement de payer poursuite n° 1\_\_\_\_\_ portant sur 61'704 fr. 99 avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2021 au titre de loyers arriérés selon reconnaissance de dette du 9 novembre 2022.

Opposition a été formée à ce commandement de payer.

g. Le 12 juillet 2024, la SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ SA a requis du Tribunal la mainlevée provisoire de cette opposition. Elle a relevé dans sa demande que les versements effectués par sa partie adverse avaient été imputés, conformément aux art. 85ss CO, "sur les locations ultérieures au 30 novembre 2022" vu la restitution des locaux en octobre 2023.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 14 octobre 2024, A\_\_\_\_\_ a déposé deux quittances datées du 9 novembre 2022 desquelles il ressort que, ce jour-là, D\_\_\_\_\_ SÀRL a versé à l'Office des poursuites les montants de 3'600 fr. et de 516 fr. 95, lesquels, compte tenu des sommes précédemment payées, ont soldé la poursuite n° 4\_\_\_\_\_ d'un total de 26'088 fr. Le décompte final relatif à cette poursuite fait état du paiement de 1'462 fr. 57 au titre d'intérêts, versé à une date inconnue.

A\_\_\_\_\_ a en outre produit un acte de défaut de biens après saisie délivré le 21 mai 2024 dans la poursuite 3\_\_\_\_\_, portant sur les loyers de novembre 2020 à juin 2021. Il ressort de cet acte que le découvert est de 21'159 fr. 26 et que le produit de la poursuite est de 9'922 fr. 40.

A\_\_\_\_\_ a requis l'imputation de 26'088 fr. sur la poursuite faisant l'objet de la présente cause. Devaient également être déduits les 1'462 fr. 57 susmentionnés, 15'000 fr. au titre de la libération de la garantie par G\_\_\_\_\_ et 9'922 fr. 40 payés par ses soins.

La SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ SA a indiqué qu'elle "était effectivement informée du paiement par G\_\_\_\_\_".

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

- 1.1 En matière de mainlevée d'opposition, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. b ch. 3 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 (art. 251 let. a CPC).

Interjeté dans le délai et selon la forme prévus par la loi, le recours est recevable.

**1.2** 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 le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., Berne, 2010, n° 2307).

Le recours est instruit en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), la preuve des faits allégués devant être apportée par titres (art. 254 CPC). Les maximes des débats et de disposition s'appliquent (art. 55 al. 1, 255 let. a a contrario et art. 58 al. 1 CPC).

- 2.** Le Tribunal a considéré que l'intimée était au bénéfice d'une reconnaissance de dette. Le recourant n'avait pas rendu vraisemblable que les paiements dont il se prévalait étaient intervenus en règlement partiel de la créance déduite dans la poursuite faisant l'objet de la présente procédure. Les paiements de 26'088 fr. et 1'462 fr. 57 concernaient la poursuite n° 4\_\_\_\_\_, et celui de 9'922 fr. 40 la poursuite n° 3\_\_\_\_\_. G\_\_\_\_\_ n'avait vraisemblablement pas versé 15'000 fr. à l'intimée.

Le recourant fait valoir que, vu le manque de précision quant à la période concernée par les différentes poursuites dirigées à l'encontre de D\_\_\_\_\_ SÀRL et de lui-même, les paiements intervenus le 9 novembre 2022 devaient être imputés sur la dette litigieuse. L'intimée n'avait pas contesté que G\_\_\_\_\_ avait débloqué la garantie de 15'000 fr. en sa faveur, de sorte que ce montant devait être pris en compte. Les 9'922 fr. 40 versés par ses soins pour les loyers de 2021 devaient être déduits de la créance litigieuse car plusieurs poursuites avaient été engagées pour la même période.

**2.1** Aux termes de l'art. 82 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 (al. 1). Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

Constitue une reconnaissance de dette au sens de cette disposition, 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 148 III 145 consid. 4.1.1; 145 III 20 consid. 4.1.1.1; ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_688/2022 du 23 novembre 2022 consid. 4.1.1). Il peut s'agir soit d'une reconnaissance de dette formelle (art. 17 CO), soit d'un ensemble de pièces dans la mesure où il en ressort les éléments nécessaires (ATF 139 III 297 précité).

Le contrat de bail vaut reconnaissance de dette dans la poursuite en recouvrement du loyer et des frais accessoires dûment convenus et chiffrés (ABBET/VEUILLET, La mainlevée de l'opposition, 2022, n. 160 ad art. 82 LP; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 515).

La procédure de mainlevée est une procédure sur pièces, 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 examine uniquement la force probante du titre produit par le poursuivant, sa nature formelle, et lui attribue force exécutoire si le poursuivi ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires. Il doit notamment vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, 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 la dette reconnue. Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette. Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 142 III 720 consid. 4.1).

Son rôle n'est pas d'interpréter des contrats ou d'autres documents, mais d'accorder rapidement, après examen sommaire des faits et du droit, une protection provisoire au requérant dont la situation paraît claire (ACJC/658/2012 du 11 mai 2012 consid. 5.2; ACJC/1211/1999 du 25 novembre 1999 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral du 10 mai 1968, résumé in JdT 1969 II 32).

**2.2** En l'espèce, les montants versés jusqu'au 9 novembre 2022 inclus, dans le cadre de la poursuite 4\_\_\_\_\_, n'ont vraisemblablement pas éteint la dette faisant l'objet de la présente poursuite. En effet, si tel avait été le cas, le recourant n'aurait pas signé le jour même une reconnaissance de dette ne tenant pas compte de ces paiements.

Le Tribunal a dès lors considéré à juste titre qu'il n'y avait pas lieu d'imputer sur la créance de l'intimée les sommes de 26'088 fr. et 1'462 fr. 57.

Les pièces produites attestent par ailleurs du fait que, en février 2024, l'intimée a requis de G\_\_\_\_\_ le versement de la garantie de loyer en 15'000 fr. et qu'elle l'a vraisemblablement obtenu. Il est également établi que, en mai 2024, le recourant a payé 9'922 fr. 40 à l'Office des poursuites.

Cela étant, ces deux montants ont été imputés sur la poursuite n° 3\_\_\_\_\_, portant sur les loyers de novembre 2020 à juin 2021, dans le cadre de laquelle un acte de défaut de biens a été obtenu le 21 mai 2024. Aucun élément ne permet de retenir,

au stade de la vraisemblance, que cette poursuite porte en tout ou partie sur la même créance que la poursuite faisant l'objet de la présente procédure.

Le recourant ne fournit aucune explication concrète et corroborée par pièce confirmant ses affirmations en ce sens.

Il n'est ainsi pas rendu vraisemblable que ces paiements ont partiellement éteint la dette de 61'704 fr. 99 reconnue par le recourant le 9 novembre 2022.

Le recourant n'ayant pas rendu vraisemblable sa libération, le jugement querellé sera confirmé.

- 3.** Le recourant, qui succombe, sera condamnée aux frais du recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront arrêtés à 950 fr. (art. 48 et 61 al. 1 OELP) et compensés avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'est pas représentée par avocat et n'en a pas requis.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/13744/2024 rendu le 5 novembre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16522/2024-9 SML.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Met les frais judiciaires de recours, arrêtés à 950 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève, à la charge de A\_\_\_\_\_.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Marie-Pierre GROSJEAN, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Marie-Pierre GROSJEAN

**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.*