

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15600/2015

ACJC/448/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 8 AVRIL 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, c/o \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Genève, recourante contre un jugement rendu par la 14ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 15 décembre 2015, comparant par Me Joël Chevallaz, avocat, passage des Lions 6, case postale 5653, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_ et **Monsieur C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, (VS), intimés, comparant tous deux par Me Gaspard Couchepin, avocat, Grand-Chêne 1-3, case postale 6868, 1002 Lausanne, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 avril 2016.

---

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTPI/15363/2015 du 15 décembre 2015, notifié le lendemain aux parties, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevables le courrier et les pièces adressés par la partie requérante au Tribunal le 1<sup>er</sup> décembre 2015 après que la cause ait été gardée à juger (ch. 1 du dispositif), prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1 \_\_\_\_\_ à concurrence de 50'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 4 juillet 2015 (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 400 fr., compensés avec l'avance effectuée par la partie requérante, mis à la charge de la partie citée et condamné celle-ci à les verser à la partie requérante qui en avait fait l'avance (ch. 3 et 4), et condamné la partie citée à verser à la partie requérante 1'722 fr. TTC à titre de dépens (ch. 5).

**B. a.** Par acte du 24 décembre 2015, A \_\_\_\_\_ forme recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut au rejet de la requête de mainlevée de l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 1 \_\_\_\_\_, déposée le 27 juillet 2015, et à ce qu'il soit dit que la poursuite n'ira pas sa voie, sous suite de frais et dépens.

**b.** Par arrêt ACJC/49/2016 du 19 janvier 2016, la Cour a admis la requête de A \_\_\_\_\_ tendant à suspendre l'effet exécutoire attaché au jugement JTPI/15363/2015 rendu le 15 décembre 2015 par le Tribunal de première instance et dit qu'il serait statué sur les frais liés à la décision dans l'arrêt rendu sur le fond.

**c.** Par détermination du 26 janvier 2016, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ concluent à l'irrecevabilité du recours, respectivement à son rejet, à la confirmation du jugement entrepris, à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 1 \_\_\_\_\_ ira sa voie, avec suite de frais et dépens, et au déboutement de A \_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions.

Ils produisent une pièce nouvelle, soit le courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2015 et ses annexes adressé par eux au Tribunal et déclaré irrecevable.

**d.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 11 février 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants ressortent du dossier soumis au Tribunal :

**a.** Le 14 avril 2011, les époux B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont acquis, en copropriété, de A \_\_\_\_\_, propriétaire, et de D \_\_\_\_\_, entrepreneur général, un appartement de deux pièces et demi sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (Valais), pour le prix de 215'000 fr. La prise de possession était prévue au 1<sup>er</sup> juin 2011, les travaux ayant débuté en octobre 2009.

---

**b.** Afin de mettre fin à la procédure qui les opposait depuis avril 2012 suite aux défauts constatés après la prise de possession des locaux, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu avec A\_\_\_\_\_ une convention, signée les 12 et 18 novembre 2014, aux termes de laquelle, notamment, A\_\_\_\_\_ s'engageait à verser aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ le montant de 50'000 fr. à titre de peine conventionnelle libératoire, si un certain nombre de travaux, dont le remplacement d'un store cassé et la suppression des problèmes d'humidité entre autres dans la salle de bains, n'étaient pas exécutés d'ici le 31 janvier 2015. Il en allait de même si les défauts imputables à A\_\_\_\_\_ réapparaissaient après réfection. Les éventuels travaux partiels n'étaient pas déduits de la peine conventionnelle (art. 2, 4 et 8 de la convention).

**c.** Le 28 janvier 2015, un procès-verbal a été dressé sur les lieux, en présence des parties. Il était indiqué qu'un devis avait été demandé pour le remplacement du store cassé, et que le délai pour la suppression de ce défaut était reporté au 16 mars 2015. Les autres défauts (constatés sous points 1 à 6, sauf 2 - fissures sur l'angle gauche de la cuisine - ) devaient être entièrement réparés d'ici au 13 février 2015, seuls ceux visés sous chiffres 4 et 6 (porte de douche et carreau à l'intérieur de la douche) donnant droit cas échéant à la peine conventionnelle.

**d.** Le 14 février 2015 a été signé un procès-verbal de réception définitive des travaux. Il en ressort que A\_\_\_\_\_ a exécuté entièrement ses obligations en vertu de la convention des 12 et 18 novembre 2014 et du procès-verbal du 28 janvier 2015, et cela conformément à ce qui était prévu par ces deux textes, à l'exception du remplacement du store cassé, qui devait être exécuté d'ici le 16 mars 2015. Les époux confirmaient qu'ils n'avaient plus aucune prétention à l'encontre de A\_\_\_\_\_, à l'exception du store cassé, des joints de la douche, du parquet de la chambre qui était rayé, d'une tache sur une fresque et d'une fissure ainsi que d'un joint extérieur sur la fenêtre de la chambre.

**e.** Les 2 et 24 février 2015, E\_\_\_\_\_ a adressé à F\_\_\_\_\_, pour adresse le conseil de A\_\_\_\_\_, deux offres pour le remplacement du store de l'appartement des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, mentionnant un délai d'exécution de cinq semaines dès la commande.

**f.** Le store n'a été remplacé que le 28 mai 2015, pour un montant en chiffres ronds de 3'700 fr. TTC. A\_\_\_\_\_ allègue que ce retard ne lui est pas imputable, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ s'étant adressés directement à la société en charge du remplacement, E\_\_\_\_\_.

**g.** Par courrier du 24 juin 2015, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont sollicité le versement, d'ici au 3 juillet 2015, de la peine conventionnelle de 50'000 fr., au motif que le store cassé avait été remplacé tardivement. Ils se plaignaient également de ce que les retouches mentionnées dans le procès-verbal du 28 janvier 2015 n'avaient pas été effectuées, alors qu'elles auraient dû l'être avant

---

le 13 février 2015. Ils avaient enfin constaté que des taches étaient réapparues sur les catelles et au plafond de la salle de bain et que certains joints avaient changé de couleur. Des photographies étaient jointes à ce courrier.

**h.** A\_\_\_\_\_ ne s'étant pas acquittée du montant réclamé, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont requis sa poursuite.

Un commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, portant sur la somme de 50'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 17 mars 2015, a été notifié à A\_\_\_\_\_ le 3 juillet 2015. Opposition totale y a été formée.

**D. a.** Par requête expédiée le 27 juillet 2015 au Tribunal, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, soit provisoirement levée à concurrence de 50'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 17 mars 2015, avec suite de frais et dépens.

Par ordonnance du 18 septembre 2015, le Tribunal a ordonné une instruction écrite et imparti un délai au 16 octobre 2015 à A\_\_\_\_\_ pour déposer une réponse écrite et toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige.

**b.** Par réponse du 16 octobre 2015, A\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête avec suite de frais et dépens.

**c.** Dans une détermination du 4 novembre 2015, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Les parties ont été informées par courrier du 9 novembre 2015 du Tribunal que la cause serait gardée à juger à l'échéance d'un délai de 15 jours après réception dudit courrier, lequel contenait la détermination des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ transmise à A\_\_\_\_\_.

**e.** Par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2015, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont transmis au Tribunal un rapport du 25 novembre 2015, établi par G\_\_\_\_\_, faisant état de défauts d'humidité dans la salle de bains et la chambre attenante. Ils ont persisté dans leurs conclusions.

**f.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que le courrier et les pièces du 1<sup>er</sup> décembre 2015 des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ étaient irrecevables, car parvenus après que la cause ait été gardée à juger le 26 novembre 2015. La condition à laquelle le paiement litigieux était subordonnée était réalisée, de sorte que la convention signée les 12 et 18 novembre 2014 valait reconnaissance de dette, A\_\_\_\_\_ n'ayant pas rendu vraisemblable que le retard dans la pose du store était imputable aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, ce qui était de surcroît contredit par les pièces versées à la procédure. Il était indifférent, à ce stade, de savoir si la peine conventionnelle était due pour d'autres motifs. Les intérêts dus ne devaient

courir qu'après le délai fixé dans la mise en demeure du 24 juin 2015, soit dès le 4 juillet 2015.

### **EN DROIT**

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.

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, 2ème éd., 2010, n. 2307).
3. Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

La pièce produite par les intimés à l'appui de leur détermination est irrecevable, car écartée par le premier juge, aucun recours n'ayant été interjeté par eux contre ce point du dispositif.

4. La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, au motif qu'elle aurait fait valoir devant le premier juge, à titre subsidiaire, le caractère excessif de la clause pénale, et que le jugement ne contient aucune motivation sur ce point. Elle se plaint également d'une violation de l'art. 82 LP. La peine conventionnelle étant excessive, la convention ne pouvait valoir titre de mainlevée.

Les intimés contestent le caractère excessif de la clause pénale.

**4.1** 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). L'acte doit également comporter la signature du débiteur ou de son représentant.

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 12.10.2006 consid. 3.1.2; PANCHAUD/CAPREZ, *La mainlevée d'opposition*, 2ème édition, 1980, p. 2).

Un contrat écrit stipulant une peine conventionnelle (art. 160 CO) peut constituer, si la preuve de l'inexécution de la prestation promise est rapportée par titre, une reconnaissance de dette (GILLIERON, *op. cit.*, n. 56 ad art. 82 LP; PANCHAUD/CAPREZ, *op. cit.*, § 85 p. 209; STAEHELIN, *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, 2ème éd. 2010, n. 110 ad art. 82 LP). Le juge prononcera la mainlevée provisoire, à moins que le montant de la peine n'apparaisse comme évidemment et grossièrement disproportionné ou exagéré par rapport au dommage (JdT 1978 II 93, JdT 1946 II 16). En présence d'une clause pénale manifestement exagérée, le juge de la mainlevée doit se borner à refuser la mainlevée. Il ne peut, en effet, ni accorder la mainlevée pour une somme qui est encore incertaine, ni trancher la question de la réduction qui concerne le juge du fond (JdT 1965 II 63; PANCHAUD/CAPREZ, *op. cit.*, § 85). Le rôle du juge de la mainlevée ne consiste pas à interpréter des contrats ou d'autres documents, mais à accorder rapidement, après un examen sommaire des faits et du droit, une protection provisoire au requérant dont la situation paraît claire (JdT 1969 II 32). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a relevé que dans certains cantons le juge de la mainlevée réduisait le montant d'une peine conventionnelle excessive et prononçait la mainlevée à concurrence du montant réduit, pratique approuvée par la doctrine. Il n'avait pas eu à trancher la question de savoir si le juge pouvait agir de la sorte ou devait, dans un tel cas, simplement refuser de prononcer la mainlevée (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_114/2014 du 24 juillet 2014 consid. 3.5.1).

L'art. 163 al. 3 CO impose au juge de réduire la clause pénale excessive. Le motif principal d'une telle intervention réside dans le fait que les limites légales à la liberté contractuelle prévues aux art. 19 et 20 CO concernent la situation existante lors de la conclusion du contrat, alors que l'on ne peut juger valablement du bien-fondé de la peine conventionnelle qu'après la violation du contrat (JdT 1989 I 74). Une intervention du juge dans le contrat ne se justifie cependant que si le montant fixé est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable compatible avec le droit et l'équité (MOOSER, *Commentaire romand, CO I*, 2ème éd., 2012, n. 8 ad art. 163 CO).

Pour juger du caractère excessif de la peine conventionnelle, il ne faut pas raisonner abstraitement, mais, au contraire, prendre en considération toutes les circonstances concrètes de l'espèce (ATF 133 III 201 consid. 5.2). Il y a ainsi lieu de tenir compte notamment de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la faute et de la violation contractuelle, de la situation économique des parties,

singulièrement de celle du débiteur. Il convient également de ne pas perdre de vue les éventuels liens de dépendance résultant du contrat et l'expérience en affaires des parties. La protection de la partie économiquement faible autorise davantage une réduction que si sont concernés des partenaires économiquement égaux et habitués des affaires (ATF 133 III 43 consid. 3.3.2 et 4.2). Le juge pourra, par ailleurs, tenir compte de l'étendue du dommage (ATF 103 II 129; MOOSER, *op. cit.*, n. 8 ad art. 163 CO).

Le Tribunal fédéral a jugé qu'une peine dépassant le 20% du prix d'achat fixé apparaissait disproportionnée, en particulier car la faute contractuelle entrant en ligne de compte n'était pas d'une gravité particulière (ATF 133 III 201 c. 5.3).

**4.2** Le droit d'être entendu impose au juge de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause. Pour répondre à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêts du Tribunal fédéral 6B\_311/2011 du 19 juillet 2011 consid. 3.1; 6B\_12/2011 du 20 décembre 2011 consid. 6.1). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

A moins que le vice procédural puisse être réparé devant l'autorité de recours, en cas de violation d'une garantie procédurale, la cassation de la décision demeure la règle, dans la mesure où les justiciables peuvent, en principe, se prévaloir de la garantie du double degré de juridiction (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 et 2.7 in SJ 2011 I 345).

**4.3** En l'espèce, seul est litigieux le caractère excessif de la clause pénale contenue dans la convention des 12 et 18 novembre 2014. Le montant de ladite clause, en 50'000 fr., représente plus de 23% du prix de vente de l'appartement. Les intimés n'allèguent pas le montant du dommage subi du fait du remplacement tardif du store cassé. La facture y relative s'est élevée à 3'700 fr., soit moins de 10% du montant de la clause pénale. Les devis pour ce remplacement ont été adressés à la recourante avant l'échéance du 16 mars 2015, mais le délai d'exécution était de plusieurs semaines. Il apparaît ainsi que la faute de la recourante, même si elle était avérée, n'est pas particulièrement grave. Les autres défauts dont les intimés se sont plaints dans leur courrier du 24 juin 2015 constituent essentiellement des retouches, selon leurs propres termes, ne donnant pas droit au versement de la peine conventionnelle. La réapparition de prétendus autres défauts n'est pas rendue vraisemblable par les photographies produites.

Ainsi, au vu de tous ces éléments, la Cour considère que la clause pénale de 50'000 fr. est manifestement excessive et qu'en conséquence le premier juge a violé le droit en prononçant la mainlevée provisoire de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_.

Le recours est fondé et le jugement sera réformé dans le sens qui précède.

Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner le grief tiré de la violation du droit d'être entendu de la recourante.

5. Les intimés, qui succombent, supporteront les frais des deux instances (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'000 fr., soit 400 fr. pour la première instance et 600 fr. pour le recours (art. 48 et 61 OELP), couverts par les avances déjà opérées par les parties, qui restent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Les intimés seront en conséquence condamnés à rembourser 600 fr. à la recourante au titre d'avance des frais.

Les intimés seront en outre condamnés à verser à la recourante la somme de 2'872 fr. à titre de dépens pour les deux instances, débours et TVA compris, soit 1'722 fr. pour la première instance et 1'150 fr. pour la seconde instance (art. 105 al. 2 CPC; art. 84, 85, 89 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/15363/2015 rendu le 15 décembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15600/2015-14 SML.

**Au fond :**

L'admet.

Annule ledit jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

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

Les déboute de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais de première instance et de recours à 1'000 fr., compensés avec les avances fournies par les parties, qui restent acquises à l'Etat.

Les met à la charge de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

Condamne en conséquence B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_, la somme de 600 fr., en remboursement des avances effectuées.

Condamne B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 2'872 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. 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.