

Tribunal fédéral - 5A_833/2017

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 8 mars 2018

Poursuite ; bail commercial

Mainlevée provisoire de
l'opposition ; moyen
libératoire tiré de la
compensation

**Art. 82 LP ; 120 ss,
258 ss CO ; 177,
254 al. 1 CPC**

Le **bail à loyer** vaut **titre de mainlevée provisoire** ; le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en **rendant vraisemblable sa libération** ; il peut notamment se prévaloir de la **compensation** et doit alors établir, au degré de la vraisemblance, **le principe, l'exigibilité et le montant de la créance compensante**, laquelle doit par ailleurs être **constatée par titre** ; le dépôt d'une action en justice ou l'introduction d'une poursuite à l'encontre du poursuivant ne rend pas vraisemblable la créance opposée en compensation ; **au titre de créance compensante**, le locataire peut faire valoir que la **chose louée est affectée de défauts** qui justifient la réduction du loyer ou des dommages-intérêts ; le défaut peut trouver sa source non seulement dans la chose elle-même mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers, le bailleur ne répondant cependant pas de nuisances excessives et inévitables provoquées par un tiers à l'extérieur de l'immeuble ; le locataire doit alors agir en réparation contre le fauteur de troubles ; en l'espèce, la locataire n'a pas rendu vraisemblable sa créance en dommages-intérêts contre la bailleuse, si bien que la juridiction précédente a écarté sans arbitraire le moyen libératoire fondé sur la compensation (consid. 2).

Composition

MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Marazzi et Herrmann.
Greffier : M. Braconi.

Participants à la procédure

A. SA,
représentée par Me Béatrice Stahel, avocate,
recourante,

contre

B. AG,
représentée par Me Nathalie Thürler, avocate,
intimée.

Objet

mainlevée provisoire de l'opposition,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour
de justice du canton de Genève du 31 août 2017 (C/24265/2016 ACJC/1106/2017).

Faits :

A.

A.a. Le 14 décembre 2010, la société A. SA a pris à bail des locaux commerciaux à U. (GE). Ce contrat a été conclu pour une durée de dix ans, la locataire étant toutefois autorisée à résilier le bail de manière anticipée pour le 29 février 2016, moyennant un préavis de dix-huit mois. Le loyer annuel a été fixé à 321'156 fr., hors charges et frais accessoires, payable par trimestre d'avance. Selon un avenant du 1er mars 2011, le loyer annuel de l'ensemble des locaux, parkings et dépendances a été porté à 339'456 fr. (i.e. 28'288 fr. par mois), hors charges, à compter du 1er novembre suivant, payable par trimestre d'avance.

A.b. En 2013, B. AG, société sise à V., a repris, en tant qu'acquéreuse de l'immeuble, les droits et obligations issus du contrat de bail précité; la locataire en a été avisée le 13 août 2013.

A.c. Le 13 février 2014, la locataire a sollicité une baisse de loyer en raison de la diminution du taux hypothécaire et de l'ISPC, ainsi qu'une réduction de loyer " équivalente à 20 % du temps de travail " pour perte de jouissance imputable aux nuisances du chantier attendant aux locaux loués. Elle s'est adressée à plusieurs reprises à la bailleuse afin de connaître l'ampleur des travaux en cours et pouvoir ainsi programmer ses activités sans être incommodée.

A.d. Le 22 avril 2014, le loyer mensuel, hors charges, a été ramené à 27'934 fr. 40 (i.e. 83'803 fr.20 par trimestre).

A.e. Le 9 juillet 2014, la locataire a fait usage de son droit de résilier le bail pour le 29 février 2016 (cf. supra, let. A.a); elle a réservé ses droits " pour demander une baisse de loyer équivalente ", alléguant continuer de subir une perte de jouissance significative des locaux en raison du bruit du chantier. La bailleuse a accepté cette résiliation le 18 juillet 2014; elle a déclaré se tenir à disposition de la locataire " pour discuter de [sa] situation ".

A.f. Selon un décompte du 29 février 2016, la locataire reste devoir à la bailleuse, au 12 janvier 2016, la somme de 221'960 fr. 50. Quant à elle, la locataire a établi un décompte " avec paiement et réduction de loyers ", dont il ressort qu'elle serait créancière de sa partie adverse à hauteur de 1'245 fr. 87 au 28 février 2016; le taux de réduction appliqué est de 20 %, d'où une diminution de 229'743 fr. 82 au total. Par lettre du 31 mars 2016, elle a chiffré à 242'616 fr. sa créance compensante à l'égard de la bailleuse (i.e. réduction de loyer de 20 % pour perte de jouissance de l'usage des locaux et diminution en raison de la baisse du taux hypothécaire et de l'ISPC).

B.

B.a. Le 14 septembre 2016, la bailleuse a fait notifier à la locataire un commandement de payer la somme de 221'960 fr. 50 avec intérêts à 5 % dès le 1er novembre 2015, à titre d'arriérés de loyers et charges (n° xx xxxxxx x de l'Office des poursuites de Genève); cet acte a été frappé d'opposition.

Le 4 octobre 2016, la locataire a fait notifier à la bailleuse trois commandements de payer la somme de 10'109 fr. par mois avec intérêts à 5 % dès chaque échéance, à titre de réduction de loyer du 1er mars 2014 au 1er mars 2016, c'est-à-dire 252'725 fr. (n os aaaaaa, bbbbbb et ccccc de l'Office des poursuites de Zoug); cet acte a également été frappé d'opposition.

B.b. Le 1er décembre 2016, la bailleuse a requis la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence du montant en poursuite.

De son côté, la locataire a déposé le 16 mars 2017 une requête devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève; elle a conclu à une réduction de 37 % du loyer pour la période du 1er janvier 2013 au 28 février 2016 et au paiement corrélatif de 196'528 fr. 12 à titre de loyers indûment perçus, ainsi qu'au paiement de 63'847 fr. 35 à titre de dommages-intérêts (correspondant à une baisse du chiffre d'affaires de 5 %) résultant du défaut affectant les locaux loués.

B.c. Par jugement du 24 avril 2017, le Tribunal de première instance de Genève a levé provisoirement l'opposition de la locataire à concurrence de 97'837 fr. 50 avec intérêts à 5 % dès le 1er novembre 2015.

B.d. Chaque partie a recouru à l'encontre de ce prononcé: la poursuivie a conclu au rejet de la requête de mainlevée; la poursuivante a requis la mainlevée provisoire à concurrence de 221'960 fr. 50 avec intérêts à 5 % dès le 1er novembre 2015.

Statuant le 31 août 2017, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a annulé le jugement attaqué et levé provisoirement l'opposition au commandement de payer n° xx xxxxxx x, avec suite de frais et dépens à la charge de la poursuivie.

C.

Par acte expédié le 19 octobre 2017, la locataire exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral; sur le fond, elle conclut au rejet de la requête de mainlevée.

Des observations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Le recours a été déposé dans le délai légal (art. 100 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF; ATF 133 III 399 consid. 1.4) rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 82 LP) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 al. 1 et 2 LTF). La valeur litigieuse est amplement atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF; ATF 134 III 267 consid. 1.1). La poursuivie, dont l'opposition a été provisoirement levée par l'autorité précédente et qui a un intérêt digne de protection à la modification de la décision attaquée, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

2.

2.1. En l'espèce, la juridiction précédente a constaté que des "travaux d'envergure" ont effectivement été exécutés dans un bâtiment attenant aux locaux loués. Les pièces produites par la locataire sont cependant insuffisantes pour rendre vraisemblables, d'une part, l'importance et la durée desdits travaux, ainsi que leur impact sur les locaux loués, et, d'autre part, la quotité de la réduction de loyer. En effet, seuls quelques échanges de courriels faisant état de nuisances très ponctuelles et peu nombreuses, auxquelles ont semblé remédier de simples changements d'horaires d'enregistrement, ont été produits. Les autres plaintes sont aussi peu nombreuses et peu précises, et émanent uniquement de la locataire, de sorte que leur valeur probante est limitée.

En outre, la cour cantonale a considéré que les montants invoqués par la locataire au titre de réduction de loyer ont varié tant dans leur montant que dans leur fondement, et sont peu intelligibles: par courrier du 13 février 2014, l'intéressée a demandé une diminution de " 20 % du temps de travail ", mais sans la chiffrer; le 9 juillet 2014, elle a réclamé derechef une " baisse de loyer équivalente ", sans formuler non plus de montant; sur le décompte qu'elle a produit, le taux de réduction allégué est de 20 % et le montant mentionné à ce titre s'élève à 229'743 fr. 82; le montant opposé en compensation par courrier du 31 mars 2016 est de 242'616 fr., alors que la créance faisant l'objet des trois poursuites à l'encontre de la bailleuse s'élève à 252'425 fr. (recte : 252'725 fr.); devant la Commission de conciliation, elle a sollicité une réduction de " 37 % ", représentant 196'528 fr. 12 de loyer indu. Aucune explication n'a été fournie quant à ces variations dans la réponse déposée devant le Tribunal de première instance. Enfin, la locataire n'a pas davantage rendu vraisemblable sa créance en dommages-intérêts résultant d'une perte de son chiffre d'affaires; la production de ses comptes est à cet égard largement insuffisante.

En définitive, l'autorité précédente a retenu - contrairement au premier juge - que la locataire n'avait pas rendu suffisamment vraisemblable une créance pouvant être opposée en compensation. La seule saisine de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers - qui est intervenue plus de deux ans après sa dernière demande de réduction du loyer - et l'introduction de poursuites contre la bailleuse s'avèrent insuffisantes.

2.2. 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). **En l'occurrence, il n'est pas contesté que le bail à loyer sur lequel se fonde l'intimée vaut titre de mainlevée provisoire** (VEUILLET, in : La mainlevée de l'opposition, 2017, n° 160 ad art. 82 LP, avec les références). Il ressort, par ailleurs, de la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF; ATF 140 III 16 consid. 1.3.1) que la recourante n'a pas contesté " l'existence d'une reconnaissance de dette pour la créance en poursuite "; il n'y a pas lieu d'y revenir (art. 42 al. 2 LTF; ATF 140 III 86 consid. 2 et les arrêts cités).

Le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). **Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil qui infirment la reconnaissance de dette, en particulier la compensation au sens des art. 120 ss CO; il doit alors établir au degré de la vraisemblance le principe, l'exigibilité et le montant de la créance compensante** (arrêts 5A_476/2015 du 25 août 2016 consid. 3.2, publié in : SJ 2016 I 481; 5A_83/2011 du 2 septembre 2011 consid. 6.1 et les références); **celle-ci doit de surcroît être constatée par titre** (art. 177 et 254 al. 1 CPC; arrêt 5A_476/2015 précité consid. 4). Comme l'a rappelé l'autorité précédente, **le dépôt d'une action en justice ou l'introduction d'une poursuite à l'encontre du poursuivant ne rend pas vraisemblable la créance opposée en compensation** (VEUILLET, *ibid.*, n° 127, avec les références).

2.3. Comme moyen libératoire, le locataire peut faire valoir que la chose louée est affectée de défauts qui justifient la réduction du loyer ou des dommages-intérêts (VEUILLET, *ibid.*, n° 164, avec les citations) **et - aux conditions qui précèdent (cf. consid. 2.2) - opposer cette prétention en compensation** (arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.1, avec la doctrine citée; pour la créance en dommages-intérêts fondée sur les art. 259a al. 1 let. cet 259e CO: AUBERT, in : Droit du bail à loyer et à ferme, 2e éd., 2017, n° 29 ad art. 259e CO).

Le point de savoir si les travaux à l'origine des nuisances alléguées par la recourante sont ou non le fait de l'intimée ne ressort pas clairement des constatations de fait des magistrats précédents: l'arrêt attaqué se borne à parler de chantier sur le bâtiment " attenant " à celui où la locataire exerçait ses activités; exposant les motifs du premier juge quant au rejet de la prétention en dommages-intérêts, il mentionne en outre qu'aucune " faute ne peut être imputée à la bailleuse " en raison des nuisances issues du " chantier voisin ". Cet aspect n'est pas décisif pour la prétention en réduction de loyer; en effet, **jurisprudence et doctrine sont d'avis qu'un défaut peut trouver sa source, non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers; les immissions provenant d'un chantier voisin peuvent ainsi constituer un défaut, " qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur "** (arrêt 4C.377/2004 précité, avec les nombreuses références; AUBERT, *op. cit.*, n° 36 ad art. 258 CO; WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in : 12e Séminaire sur le droit du bail, 2002, n° 84). En revanche, **cette problématique est pertinente pour l'allocation de dommages-intérêts en vertu des art. 259a al. 1 let. cet 259e CO, prétention qui suppose une faute - présumée - du bailleur** (AUBERT, *op. cit.*, nos 3 et 14 ss ad art. 259e CO). Toutefois, comme le souligne la doctrine, **en cas de nuisances excessives provoquées par un tiers extérieur à l'immeuble, le bailleur en général n'en répond pas, en particulier lorsque ces nuisances sont inévitables; le locataire en est alors réduit à agir en réparation contre le fauteur de troubles** (Aubert, *ibid.*, n° 14; WESSNER, *op. cit.*, n° 93 et les citations).

3.

La recourante se plaint de violations de l'art. 82 LP, d'une violation de l'art. 97 CO, ainsi que d'arbitraire dans l'appréciation des faits et des preuves. En réalité, **tous ces griefs se ramènent à la question de savoir si l'intéressée a rendu vraisemblable son moyen (libératoire) déduit de la compensation, point qui ressortit à l'appréciation des preuves** (arrêt 5A_435/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3.2.1.3). Dans ce domaine, **le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en la matière aux autorités cantonales**; il n'intervient, pour violation de l'art. 9 Cst., que si le juge cantonal n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis, sans motif objectif, de tenir compte d'une preuve pertinente ou encore a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 136 III 552 consid. 4.2; 140 III 264 consid. 2.3 et les arrêts cités).

3.1. C'est sans arbitraire que les juridictions cantonales ont dénié toute vraisemblance à la prétention en dommages-intérêts de la recourante fondée sur les art. 259a al. 1 let. c et 259e CO. Comme l'a déjà retenu le premier juge, une telle prétention n'est pas crédible dans son principe, dès lors **qu'il n'est pas établi que l'intimée serait à l'origine des nuisances alléguées à l'appui de cette réclamation** (cf. supra, consid. 2.3 in fine).

Le motif de la juridiction précédente selon lequel **la recourante n'a pas, de toute manière, rendu vraisemblable la quotité de sa créance n'est pas non plus critiquable**. L'art. 97 CO, dont la recourante dénonce la violation, n'est pas pertinent: D'une part, cette disposition n'est d'aucun secours lorsque les immissions proviennent d'un chantier voisin et sur lequel le bailleur n'a aucune emprise (AUBERT, op. cit., n° 14 in fine ad art. 259e CO). D'autre part, elle n'exonère pas le locataire d'établir son préjudice (AUBERT, ibid., nos 27 et 35 ss). A ce sujet, il résulte de l'arrêt attaqué (art. 105 al. 1 LTF; ATF 140 III 16 consid. 1.3.1) que le compte de pertes et profits a enregistré un bénéfice net de 9'138 fr. 62 pour l'exercice 2013 et de 3'284 fr. 36 pour l'exercice 2015, alors qu'il s'est élevé à 13'269 fr. 21 pour l'année 2014, étant précisé que " le chantier litigieux était un thème de discussion [...] au plus tard début mai 2013 (souligné par la recourante) ". S'il est vrai que l'exercice 2015 a marqué un fort recul du bénéfice net, rien ne permet a priori de l'attribuer aux nuisances alléguées, d'autant que ce résultat n'explique alors pas les profits générés en 2014, époque où le chantier litigieux était pourtant en activité. Enfin, le montant prétendu (63'847 fr. 35) ressort d'un tableau dressé dans la requête de conciliation (p. 10 ch. 42), pièce qui ne revêt, à ce titre, pas de force probante particulière (AUBERT, ibid., n° 37, avec la jurisprudence citée).

3.2. Se référant au principe selon lequel " la mainlevée doit être refusée en présence de défauts non contestés " (en ce sens: arrêt 5P.417/1992 du 14 décembre 1992 consid. 3a, avec la doctrine citée), la recourante reproche à la juridiction précédente d'être tombée dans l'arbitraire pour avoir omis " de retenir l'absence de contestation du défaut de la chose louée ". Les constatations incriminées ne corroborent pas ce grief.

Il est exact que, dans ses courriers des 13 février et 9 juillet 2014, la recourante a annoncé une demande de réduction de loyer à cause du bruit du chantier attenant à ses locaux. Toutefois, la représentante de la bailleuse s'est limitée à accuser réception du premier courrier, en indiquant " qu'elle le transmettait au propriétaire ", afin que ce dernier y réponde " dès que possible "; dans le second courrier, la bailleuse a accepté la résiliation prématurée du bail et ajouté qu'elle se tenait à la disposition de la locataire " pour discuter de [sa] situation ". **Il n'est ainsi pas arbitraire d'admettre que la bailleuse n'a pas " reconnu " le défaut allégué**, mais simplement déclaré qu'elle était disposée à entendre les doléances de sa locataire. On ne saurait donc suivre celle-ci lorsqu'elle soutient que la cour cantonale a retenu que l'intimée " n'a aucunement contest [é] l'existence et la gravité du défaut ". De même, il est téméraire d'affirmer que la juridiction précédente a " fait sienne " la constatation du premier juge - qui ne pouvait être remise en cause dans le recours cantonal (cf. art. 326 al. 1 CPC) - selon laquelle la bailleuse n'a pas " contesté le défaut de la chose louée dans sa requête de mainlevée "; en réalité, l'arrêt attaqué se borne à reproduire ici l'opinion de l'autorité inférieure (p. 5 let. e).

Pour le surplus, les critiques de la recourante s'avèrent appellatoires, partant irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les arrêts cités). La juridiction précédente a expressément reconnu l'existence de " travaux d'envergure " exécutés dans un bâtiment attenant aux locaux loués par la recourante; au regard des pièces produites, elle a néanmoins estimé que celle-ci n'avait pas rendu vraisemblable le principe et la quotité de sa créance (compensante) en réduction de loyer. La recourante objecte que la cour cantonale a violé l'art. 259d CO en exigeant " la nécessité et la pertinence " des plaintes pour fixer le dies a quo de la réduction de loyer - ce que l'arrêt entrepris ne dit pas -, que les défauts étaient connus de la bailleuse depuis " au plus tard début mai 2013" et que le " chantier nuisible " a duré jusqu'au " début 2016", ce qui ressortait du " site internet officiel de la commune de U. ". Ce faisant, elle oppose sa propre appréciation de l'impact des défauts à celle des juges précédents (cf. supra, consid. 2.1), sans la réfuter d'une manière conforme aux exigences de motivation (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 II 244 consid. 2.2) et en occultant la nature particulière de la procédure de mainlevée (cf. parmi d'autres: ATF 142 III 720 consid. 4.1, avec les citations). Cela étant, il n'y a pas lieu de débattre du taux de réduction réclamé (i.e. 37 %), sauf à relever que la recourante - qui prétend se fonder sur des " critères jurisprudentiels " adoptés dans des " situations comparables " - ne cite aucune référence à l'appui de cette réclamation et renvoie sur ce point au " développement ad hoc dans les écritures produites à titre de pièces (...) en première instance cantonale ", ce qui n'est pas admissible (ATF 140 III 115 consid. 2).

4.

En conclusion, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à répondre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 8 mars 2018

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : von Werdt

Le Greffier : Braconi