



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10204/2025

ACJC/710/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 21 AVRIL 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o B_____ SA, _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 3 décembre 2025,

et

C_____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, SL2CM Avocats, esplanade de Surville 2, 1213 Petit-Lancy.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 avril 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/16706/2025 du 3 décembre 2025, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite, n° 1_____, à concurrence de 451'717 fr. 25 plus intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2024 (ch. 1), arrêté les frais judiciaires à 750 fr., compensés avec l'avance opérée, mis à la charge de A_____, condamné à verser 750 fr. à C_____ SA ainsi qu'à lui verser 4'984 fr. à titre de dépens (ch. 2 et 3), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Il a considéré, après avoir mentionné le contenu des déterminations écrites de A_____, que C_____ SA était au bénéfice d'un titre de mainlevée provisoire consistant dans le bail produit, signé par A_____ en qualité de locataire, qu'il n'était pas question pour le juge de la mainlevée d'interpréter le titre, en particulier l'intention dans laquelle cette signature était intervenue, et que les loyers étaient dus.

- B.** Par acte du 15 décembre 2025, à la Cour de justice, A_____ a formé recours contre cette décision, concluant à l'annulation de celle-ci, cela fait au déboutement de C_____ SA des fins de ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

Par arrêt du 13 janvier 2025, la Cour a donné droit à la conclusion en suspension du caractère exécutoire du jugement que comportait le recours.

C_____ SA a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Les parties se sont encore déterminées à plusieurs reprises, persistant dans leurs conclusions respectives.

Par avis du 17 mars 2026, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Il résulte de la procédure de première instance les faits pertinents suivants :

a. C_____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce genevois, qui a pour but l'achat, la vente, et l'exploitation d'immeubles en Suisse et à l'étranger. Elle a notamment repris, par voie de fusion en juin 2024, les actifs et passifs de D_____ SA (radiée le _____ 2024), laquelle était notamment propriétaire d'un immeuble sis rue 2_____ no. _____ à E_____ [GE].

b. Par contrat du 16 décembre 2020, B_____/F_____ SA (dont l'administrateur est A_____) et A_____, « agissant conjointement et solidairement entre eux », ont pris à bail de D_____ SA une surface d'environ 2'569 m² au 1^{er} étage, un dépôt d'environ 31 m² au 2^{ème} sous-sol et 50 places de parking dans l'immeuble précité. A_____ a apposé sa signature à deux reprises dans la rubrique finale « le locataire », soit une fois sous l'intitulé B_____/F_____ SA et une fois sous son propre nom.

Le bail était conclu du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030. Le loyer annuel convenu, payable par mois et d'avance, était échelonné; pour 2024 et 2025, il était fixé à 883'356 fr. l'an, auquel s'ajoutait des acomptes provisionnels relatifs aux frais de chauffage par 26'280 fr. l'an et des frais accessoires en 93'240 fr. l'an, TVA en sus.

c. Il n'est pas contesté que le paiement des loyers a connu des retards.

d. A la requête de C_____ SA, l'Office cantonal des poursuites a, le 11 mars 2025, établi un commandement de payer, poursuite n° 1_____, à l'attention de A_____, portant sur 451'717 fr. 25 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2024. La rubrique titre et date de la créance était libellée ainsi : « Bail signé le 01.[sic] 12.2020, relatif à la location d'un bureau au 1^{er} étage, d'un dépôt au 2^{ème} sous-sol et de 50 places de parking au 2^{ème} sous-sol sis rue 2_____ no. _____, [code postal] E_____. Loyers et charges du 1^{er} novembre 2024 au 31 mars 2025 ».

A_____ a formé opposition.

e. Le 28 avril 2025, C_____ SA a saisi le Tribunal d'une requête de mainlevée provisoire de l'opposition, sous suite de dépens.

Elle a notamment produit un décompte des loyers, dont résulte un montant total dû mensuellement de 90'343 fr. 45 pour les mois de novembre 2024 à mars 2025.

A l'audience du Tribunal du 7 novembre 2025, C_____ SA a persisté dans ses conclusions. A_____ a déposé des déterminations écrites (dans lesquelles est notamment évoqué l'article 9 du contrat de bail intitulé « caution solidaire », qui prévoit : « le retrait éventuel de la personne physique pourra être réexaminé par le bailleur sur présentation de plusieurs bilans équilibrés de la part de B_____/F_____ SA en formation et de sociétés qui lui sont sœurs ou qui la détiennent et qui offriraient des garanties suffisantes pour remplacer la personne physique »), et a conclu au rejet de la requête, soutenant avoir signé le contrat de bail en qualité de caution solidaire, sans que la forme légale nécessaire ne soit respectée, ce qui était connu de sa partie adverse. C_____ SA a requis que les déterminations écrites précitées soient écartées.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

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).

Le recours est recevable.

2. Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans une procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

Les allégations nouvelles du recourant, qui apparaissent au fil de ses diverses déterminations soumises à la Cour, ne sont ainsi pas recevables. A cet égard, il sera relevé que le Tribunal ne s'est pas expressément prononcé sur la recevabilité des déterminations écrites déposées à son audience par le recourant, qu'il semble avoir reçues, en tant qu'il en a évoqué le contenu dans sa décision. On peut donc en inférer que les allégués de fait qui s'y trouvent énoncés, bien que non désignés comme tels, ont été valablement formulés en première instance (singulièrement le contenu de l'art. 9 du contrat de bail).

3. Le recourant reproche au Tribunal de ne pas avoir procédé à une interprétation du titre produit, affirmant que l'intimée aurait su qu'il n'entendait s'engager qu'en qualité de caution et non comme locataire, et que, partant, le titre produit, dont « l'interprétation suscite des doutes sérieux » devait conduire le premier juge au refus de la mainlevée provisoire. A cet égard, il se réfère tant à des éléments intrinsèques au contrat (en particulier l'art. 9) qu'à des éléments extrinsèques à celui-ci, qu'il a nouvellement allégués (paiement en général des loyers par B_____/F_____) SA exclusivement, correspondances adressées à celle-ci, décompte locataire ne citant que la précitée) de façon irrecevable.

3.1 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; 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).

Le juge de la mainlevée provisoire examine 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 si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires (ATF 145 III 160 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_443/2024 consid. 5.2.1). En effet, conformément à l'art. 82 al. 2 LP, le poursuivi peut faire échec à la mainlevée en rendant immédiatement vraisemblable sa libération. Il peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 145 III 20 consid. 4.1.2; 142 III 720 consid. 4.1), en particulier le vice de forme qui affecte son obligation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_443/2024 consid. 5.2.2).

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).

Lorsqu'il procède à l'interprétation du titre, le juge de la mainlevée provisoire ne peut prendre en compte que les éléments intrinsèques à ce titre, à l'exclusion des éléments extrinsèques qui échappent à son pouvoir d'examen (ATF 145 III 20 consid. 4.3.3).

3.2 En l'espèce, il n'est pas critiqué en tant que tel que, comme le premier juge l'a retenu, la créance de loyer n'a pas été honorée et que les conditions d'exigibilité de celle-ci étaient réalisées.

Le contrat produit par l'intimée stipule expressément la qualité de locataire du recourant, qui s'est engagé solidairement aux côtés d'une société anonyme, dont il est l'administrateur. Aucun élément intrinsèque à ce titre ne conduit à une interprétation qui ne serait pas en faveur de celle opérée par le premier juge, à savoir qu'il s'agit d'un titre au sens de l'art. 82 LP.

En particulier, l'art. 9 du contrat, qui prévoit certes une éventualité – dont il n'est pas allégué qu'elle serait advenue – d'une modification de la position du recourant dans la relation contractuelle ne permet pas de faire échec à la dénomination claire tant dans la désignation des parties au contrat que dans celle des signataires de

celui-ci. Quant au libellé des rubriques tant de désignation des parties que de signataires, il n'y a pas lieu de tirer une quelconque conclusion de ce qu'il est au singulier, contrairement à ce que soutient le recourant, puisque la mention de deux personnes à sa suite est claire et univoque. Pour le surplus, il n'y a pas à examiner dans la présente procédure de mainlevée des éléments extrinsèques au contrat, que le recourant a, en tout état, allégué de façon irrecevable devant la Cour.

Le recourant se réfère encore à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_676/2024 du 9 juillet 2025, dont il signale qu'il y était « précisément partie », pour faire valoir qu'il n'avait pas à maîtriser les exigences juridiques applicables au contrat de bail en cause, s'agissant de la forme de son supposé cautionnement. Ce faisant, il perd de vue que le contrat de bail sur lequel le Tribunal fédéral s'est penché dans l'arrêt précité avait été souscrit par deux entités locataires, « agissant "avec le concours aux fins de garantie de [une société anonyme] et de [A_____] (les garants)", soit une stipulation totalement différente de celle que comporte le contrat de bail liant les parties. Il s'ensuit que la référence ne porte pas.

Enfin, le bénéfice de discussion réelle invoqué par le recourant ne trouve pas à s'appliquer dans la présente procédure puisque cet argument doit être soulevé cas échéant par voie de plainte contre le commandement de payer (art. 17 LP), sauf le cas où le créancier est propriétaire fiduciaire d'une cédule hypothécaire, non réalisé en l'espèce (cf. VEUILLET/ABBET, op. cit., art. 82, n. 221).

Le recours est ainsi infondé, de sorte qu'il sera rejeté.

4. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de son recours (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'325 fr., y compris la décision sur effet suspensif (art. 48, 61 OELP), compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Il versera à l'intimée 1'500 fr. à titre de dépens de recours (art. 84, 85, 88, 89, 90 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours formé par A_____ contre le jugement JTPI/16706/2025 rendu le 3 décembre 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10204/2025–6 SML.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toute autre conclusion.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires du recours à 1'325 fr., compensés avec l'avance opérée, acquise à l'Etat de Genève.

Les met à la charge de A_____.

Condamne A_____ à verser à C_____ SA 1'500 fr. à titre de dépens de recours.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie LANDRY, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.