

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26653/2014

ACJC/531/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 22 AVRIL 2016

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal de première instance de ce canton le 30 novembre 2015, comparant par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B _____, domiciliée _____, (Etats-Unis), intimée, comparant par Me Lobsang Duchunstang et Me Alain Gros, avocats, faisant élection de domicile en l'étude de ce dernier, rue Charles-Bonnet 4, case postale 399, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, ainsi qu'à l'Office des poursuites par plis recommandés du 25 avril 2016.

EN FAIT

A. Par jugement OSQ/60/2015 du 30 novembre 2015, notifié aux parties le 1^{er} décembre 2015, le Tribunal de première instance a déclaré recevable l'opposition formée le 25 septembre 2015 par B_____ contre l'ordonnance de séquestre rendue le 24 décembre 2014 (chiffre 1 du dispositif), l'a admise à concurrence de 41'079 fr. 50 (ch. 2), la rejetant pour le surplus (ch. 3), a révoqué en conséquence l'ordonnance de séquestre querellée à concurrence de 41'079 fr. 50 (ch. 4), a arrêté les frais judiciaires à 1'000 fr., les a mis à la charge de B_____ et A_____ pour moitié chacune et les a compensés avec les avances de frais fournies à hauteur de 500 fr. par chacune des parties (ch. 5 et 6), dit qu'il était pas alloué de dépens (ch. 7) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 11 décembre 2015, A_____ recourt contre ce jugement, concluant à son annulation, à la confirmation de l'ordonnance de séquestre du 24 décembre 2014 à concurrence de 97'579 fr. 50 et à ce qu'elle soit dispensée de fournir des sûretés. A titre subsidiaire, elle sollicite le renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision, avec suite de frais et dépens.

A l'appui de son recours, elle produit un bordereau de pièces complémentaire, comprenant un récapitulatif des loyers dont elle s'est acquittée en faveur de B_____ et les justificatifs y relatifs (pièce 3), ainsi qu'une série de pièces nouvelles liées à la procédure en validation du séquestre opposant les parties (pièces 5 et 6) et à une procédure connexe opposant B_____ à des tiers (pièces 7 et 8).

b. Dans sa réponse du 28 décembre 2015, B_____ conclut à l'irrecevabilité du recours, faute de motivation suffisante, et, subsidiairement, à son rejet et au maintien du séquestre moyennant le versement de sûretés par A_____ d'au moins 365'000 fr. Elle invoque également, à titre préalable, l'irrecevabilité des allégués en fait n^{os} 146 à 163 de sa partie adverse, qu'elle considère comme nouveaux, ainsi que des pièces nouvelles n^{os} 3, 5, 7 et 8.

c. Par réplique du 21 janvier 2016, A_____ a persisté dans ses conclusions.

d. B_____ n'ayant pas fait usage de son droit à la duplique, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par avis du greffe de la Cour du 11 février 2016.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. B_____ et A_____ se sont rencontrées en 2006 et ont rapidement noué une relation d'amitié.

b. En 2012, ayant comme projet de quitter la Suisse et de partir s'installer aux Etats-Unis, B_____ a mis en vente la villa dont elle est propriétaire à C_____, composée de 7 pièces réparties sur 4 niveaux et disposant d'une surface de 150 m² habitables sur une parcelle de 630 m².

D_____ de la société E_____ a été mandatée pour gérer la vente.

c. A_____ s'est montrée intéressée par le rachat de la maison de son amie et a dès lors pris contact avec D_____.

d. Les parties ont échangé plusieurs correspondances concernant les modalités de la vente, lesquelles peuvent se résumer comme suit.

Le prix de la maison a été fixé à 2'100'000 fr. correspondant au prix d'acquisition par B_____.

Par courrier électronique du 28 janvier 2013, A_____ a informé B_____ que sa demande de prêt hypothécaire avait été refusée par la banque en raison du *ratio* trop important entre ses charges et ses revenus. Elle a alors proposé de louer la maison avec une option d'achat au terme d'une période de deux ans, avec une éventuelle extension de deux ans supplémentaires, en payant douze mois de loyers d'avance.

Par courriel du 28 février 2013, B_____ a confirmé son accord sur le principe, en indiquant que les parties établiraient un accord qui débiterait officiellement à la date d'emménagement de A_____. Cette dernière s'engageait à verser un montant de 100'000 fr. non remboursable en faveur de B_____ afin de confirmer son intention d'acheter, réduisant en conséquence le prix de vente à 2'000'000 fr. au moment de l'achat. Il était stipulé que le délai prévu était de deux ans depuis la date d'entrée, un délai supplémentaire de 6 mois à une année étant accordé à A_____ au cas où elle devait faire face à un imprévu pour lui permettre de ne pas perdre l'acompte (down payment). Pendant cette période, A_____ serait tenue responsable de la maison comme si elle en était propriétaire. Enfin, B_____ a émis le souhait que les paiements reçus de A_____ soient libellés comme des prêts pour des raisons fiscales.

Le même jour, A_____ a formulé une contre-proposition portant sur la durée de la location et les conséquences en cas d'impossibilité d'achat. Elle a ainsi demandé à ce que la durée prévue soit de deux ans et une année supplémentaire avec une certaine flexibilité dans le cas où elle aurait besoin de plus de temps, étant donné que les 100'000 fr. étaient principalement non remboursables et qu'elle acceptait d'assumer les charges de la maison ainsi que les frais d'entretien qui n'étaient pas non plus remboursables. Quant au second point, elle s'est exprimée en ces termes :

"Dans le cas où je ne pourrais pas faire l'achat, est-ce que l'on pourrait calculer les CHF 100K en se basant sur ce que j'aurais payé comme loyer pendant cette période ?

En partant du principe que le loyer est à 6500 / hypothèque est à 3500 / ce qui veut dire qu'il reste 3000 de plus par mois x 12 mois :

Ci-dessous le calcul pour 2 ans + 1 année.

			<i>Total</i>
<i>Année 1</i>	<i>3000</i>	<i>36000</i>	
<i>Année 2</i>	<i>3000</i>	<i>36000</i>	<i>72000</i>
<i>Année 3</i>	<i>3000</i>	<i>36000</i>	<i>108000</i>

- après deux ans, si je quitte la maison, serait-il possible de demander CHF 28'000.- de remboursement ? Ce montant pourrait être moindre si tu penses que tu aurais des frais additionnels ou utiliser une partie de celui-ci en tant que garantie (comme j'ai pour mon appartement) ou on pourrait dire que je vais prendre à ma charge le fait de repeindre la maison, etc. ainsi que nettoyer. Le loyer est au prix du marché et en plus je prends en charge les charges / réparations donc je fais plus que le loyer standard. Dans le pire des cas, je pars dans 2 ans ce qui n'est pas si long.

- après trois ans et au-delà, les CHF 100K sont non-remboursables. Je peux soit rester en tant que locataire soit déménager. Si je fais les 3 ans en tant que locataire, à ce moment-là, je te devrai un montant additionnel de 8000."

Par courriel du 31 mars 2013, B_____ a accepté les contre-propositions précitées soumises par A_____.

e. A_____ a dès lors procédé au virement des 100'000 fr. le 23 avril 2013, sous le libellé de "prêt".

f. Parallèlement à cet accord, B_____ et A_____ ont conclu un contrat de bail portant sur la villa sise à C_____ pour une durée de "*deux ans (avec une année d'extension)*", débutant le 1^{er} juin 2013 pour finir le 31 mai 2015, et prévoyant un loyer annuel de 41'190 fr., charges non comprises, soit 3'432 fr. 50 par mois.

L'art. 4 du contrat prévoyait que trois mois au moins avant la fin du bail, les parties devaient s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement, leur silence à cet égard valant acquiescement à sa continuation pour une durée d'un an. Selon l'art. 6 du contrat, le locataire pouvait toutefois restituer la chose sans observer le délai ou le terme de congé en avisant le bailleur par écrit, en indiquant la date de restitution de la chose et en présentant au moins un locataire solvable disposé à reprendre le bail aux conditions en vigueur à la date restitution. Un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois devait en outre être respecté.

Les parties ont également convenu d'une garantie financière, fixée à 28'000 fr. (art. 11).

g. En juin 2013, A_____, ses enfants, ainsi que son compagnon de l'époque, F_____, ont emménagé dans la maison sise à C_____

h. Par contrat du 17 décembre 2013, A_____ a conclu un abonnement de télésurveillance avec la société G_____ pour une durée de 48 mois. Les frais d'installation du système se sont élevés à 1'717 fr. 20 et les mensualités à 139 fr. 30.

i. Par courriel du 12 mars 2014, A_____ a informé B_____ qu'elle n'entendait plus acheter la villa sise à C_____ en raison de sa rupture d'avec F_____ et qu'elle déménagerait dans un nouvel appartement durant le week-end du 2 mai 2014. Elle a relevé que le délai de résiliation était de trois mois et a suggéré à B_____ que la résiliation soit antidatée.

j. Par courrier électronique de son conseil du 28 juillet 2014, A_____ a reproché à B_____ de se comporter comme si le contrat de bail avait été résilié, notamment en donnant des instructions à son agent immobilier d'organiser des visites avec des potentiels acheteurs. Elle a indiqué que, dans l'hypothèse où le contrat de bail serait toujours en force, elle le résiliait de manière anticipée pour le 15 août 2014 et a présenté plusieurs candidatures solvables, prêtes à reprendre la location aux mêmes conditions que la sienne dès son départ.

k. Sous la plume de son conseil, B_____ a confirmé la résiliation du bail pour le 15 août 2014, autorisant F_____ à entreposer ses affaires dans le garage de la villa jusqu'au 15 septembre 2014.

l. La situation se dégradant entre les parties, F_____ est intervenu par courriel du 4 juillet 2014 pour tenter de régler les choses. Il a indiqué que le loyer était de 6'500 fr. du 1^{er} juin 2013 au 30 mai 2014 (78'000 fr.) et que la différence entre le loyer et le paiement des 100'000 fr. devait être restituée à A_____.

m. Dès le 1^{er} novembre 2014, la villa a été relouée aux époux H_____ pour une durée d'une année reconductible tacitement d'année en année, moyennant un loyer annuel de 60'000 fr., charges non comprises.

n. Le 24 novembre 2014, A_____ a mis en demeure B_____ de lui rembourser l'acompte de 100'000 fr., ainsi que le montant de 7'915 fr. correspondant aux frais de l'alarme, sous déduction de 10'297 fr. 50 équivalents aux trois mois de loyer impayés (mars à mai 2014), soit un montant total de 89'702 fr. 50.

D. a. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 23 décembre 2014, A_____ a sollicité le séquestre, à concurrence de 97'579 fr. 50, avec suite d'intérêts, de l'immeuble sis à C_____, des loyers encaissés selon le contrat de bail conclu avec les époux H_____ et du compte bancaire ouvert au nom de B_____ dans les livres d'UBS SA à Genève (IBAN _____).

b. Par ordonnance 1_____ du 24 décembre 2014, le Tribunal a ordonné le séquestre pour l'entier du montant réclamé, soit 97'579 fr. 50, indiquant comme

titres de la créance la restitution de la garantie de loyer ou acompte (89'702 fr. 50), les coûts de l'installation de l'alarme (1'717 fr.) et le remboursement du contrat d'intervention (6'160 fr.).

c. En exécution de ladite ordonnance, l'Office des poursuites a frappé de séquestre le bien immobilier de B_____ et a établi un procès-verbal de séquestre le 24 décembre 2014.

Compte tenu du domicile à l'étranger de B_____, le procès-verbal n'a pu lui être notifié que le 15 septembre 2015, à son domicile élu.

d. B_____ a formé opposition, le 25 septembre 2015, contre ce séquestre, concluant à la révocation de l'ordonnance 1_____ du 24 décembre 2014 et à la libération des biens séquestrés. Subsidiairement, elle a requis le dépôt de sûretés à hauteur de 365'000 fr. par A_____.

e. A_____ a conclu au rejet de l'opposition, avec suite de frais et dépens.

f. Lors de l'audience du 9 novembre 2015, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, A_____ déposant un chargé de pièces complémentaire. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

E. Dans le jugement entrepris, le premier juge a relevé que la créance de A_____ se composait d'une part du montant de 100'000 fr., sur la qualification duquel les parties s'opposaient, et d'autre part sur les frais relatifs au système d'alarme installé dans la villa.

Le Tribunal a qualifié le montant de 100'000 fr. comme étant une avance de loyers versée à B_____ en sa qualité de bailleuse. Il a considéré que le loyer était de 6'500 fr., dont 3'000 fr. payables en déduction de l'avance versée, et que le bail avait été résilié le 28 juillet 2014 pour le 15 août 2014, lorsque A_____ avait présenté des locataires de remplacement. Ainsi, cette dernière avait occupé la villa durant 14 mois et demi, de sorte que son droit à la restitution portant sur les 100'000 fr. était limité à 56'500 fr., correspondant à 100'000 fr. – 43'500 fr. (14, 5 mois x 3'000 fr.).

S'agissant de la créance relative au système d'alarme installé dans la villa, le premier juge a retenu que A_____ n'avait pas rendu vraisemblable avoir obtenu le consentement de B_____ pour une telle installation. Par ailleurs, les conditions générales du contrat de bail prévoyaient que tout travaux entrepris par le locataire ainsi que toutes les installations fixes qui en résultaient restaient acquises à l'immeuble, à moins que le bailleur ne se soit réservé le droit de réclamer la remise des locaux dans leur état antérieur. Partant, A_____ ne pouvait exiger le remboursement des frais d'installation du système ni sa restitution. Il en allait de même s'agissant des mensualités dues jusqu'en décembre 2017, dont la charge lui incombait.

Partant, le Tribunal a arrêté le montant de la créance de A_____ à 56'500 fr. et a, en conséquence, admis l'opposition de B_____ à concurrence de 41'079 fr. 50 (97'579 fr. 50 – 56'500 fr.).

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement entrepris étant une décision statuant sur opposition à séquestre, seule la voie du recours est ouverte (art. 278 al. 3 LP, art. 309 let. b ch. 6 et 319 let. a CPC).

Le recours peut être formé pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC et 278 al. 3 LP).

1.2.1 En l'espèce, le recours a été formé dans le délai de 10 jours prévu par la loi (art. 278 al. 1 LP et 321 al. 2 CPC).

1.2.2 L'intimée invoque l'irrecevabilité du recours en raison de sa motivation qu'elle considère déficiente.

Selon l'art. 321 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son recours, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure ou de simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance supérieure puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision attaquée et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 1; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 II p. 264).

En l'espèce, bien que la recourante reprenne dans sa partie EN FAIT l'essentiel des faits tels que présentés devant le premier juge, même ceux qui ne sont plus contestés en seconde instance, elle développe ensuite son argumentation juridique. Invoquant une appréciation arbitraire des faits par le Tribunal, elle désigne précisément dans sa partie EN DROIT les faits, que le premier juge aurait, selon elle, constaté de manière manifestement inexacte et qui seraient susceptibles d'influer l'issue du litige, reprochant notamment à ce dernier d'avoir tenu compte d'un loyer mensuel de 6'500 fr. et d'avoir fixé la date de résiliation au 15 août 2014 en écartant le fait qu'elle ne disposait plus de la villa dès le mois de mai 2014. S'agissant de sa créance relative aux frais de l'alarme, elle expose de manière explicite en quoi la solution du premier juge serait erronée, en lui faisant grief d'avoir nié le consentement de l'intimée quant à l'installation du système de sécurité et du souhait de cette dernière de conserver ladite installation.

Les griefs invoqués étant ainsi motivés, le recours répond aux exigences de forme prévues par la loi. Il est donc recevable.

1.3 La procédure sommaire s'applique en matière d'opposition à l'ordonnance de séquestre (art. 251 let. a CPC). La cognition du juge est ainsi limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2).

2. La recourante invoque des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

2.1 En matière d'opposition au séquestre, l'art. 278 al. 3 2ème phrase LP dispose que les parties peuvent alléguer des faits nouveaux dans la procédure de recours à l'autorité judiciaire supérieure contre la décision rendue sur opposition. Cette disposition instaure une exception (cf. art. 326 al. 2 CPC) à l'art. 326 al. 1 CPC qui prohibe les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles dans le cadre d'un recours.

Le Tribunal fédéral s'est expressément prononcé sur la recevabilité des vrais nova, se référant en particulier au Message concernant la révision de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 8 mai 1991, selon lequel il s'agit en tous les cas des faits nouveaux "proprement dits", soit ceux intervenus après la décision de première instance (ATF 140 III 466 consid. 4.2.3; Message, FF 1991, p. 200; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 5P.296/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2.1, selon lequel il n'est pas arbitraire de considérer que seuls les vrais nova sont recevables). Il n'a en revanche pas tranché, respectivement, n'a pas abordé, la question de la recevabilité des pseudo-nova dans les arrêts 5A_364/2008 du 12 août 2008 consid. 4.1.2 et 5A_328/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.2 (ATF 140 III 466 consid. 4.2.3).

Selon la doctrine, les "pseudo-nova" devraient être limités à ceux que la partie ignorait sans faute ou négligence de sa part (CHAIX, op. cit., in SJ 2009 II p. 267, cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 5P.296/2005 du 17 novembre 2005 consid. 4.2.1, selon lequel il n'est pas arbitraire de considérer que seuls les vrais nova sont recevables). La Cour de céans considère de même que les parties peuvent, à l'appui de pseudo-nova, offrir des preuves nouvelles, mais à condition que la partie qui s'en prévaut ait ignoré les faits en question sans faute, ne soit pas censée les connaître ou n'ait eu aucune raison de les invoquer plus tôt (ACJC/1019/2015 consid. 2.1; ACJC/1387/2014 consid. 3.3.1; ACJC/1050/2013 consid. 2.1; ACJC/1016/2010 consid. 4.1).

2.2 En l'espèce, la recourante produit plusieurs pièces nouvelles devant la Cour, dont une citation à comparaître dans la procédure en validation du séquestre initiée à l'encontre de l'intimée datée du 20 novembre 2015 (pièce 6). Seule cette pièce est recevable, dans la mesure où elle est postérieure au 9 novembre 2015, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

En ce qui concerne les autres pièces, qui sont antérieures à cette date, la recourante n'explique pas pour quelle raison elle n'aurait pas pu les invoquer préalablement, en particulier lors de l'audience du 9 novembre 2015 devant le Tribunal. En effet, le récapitulatif des loyers versés à l'intimée et les justificatifs y relatifs (pièce 3) portent sur des versements datant de mai 2013 à février 2014. Quant à l'extrait de la demande en paiement en validation du séquestre (pièce 5), il date du 12 octobre 2015. Ces pièces auraient donc pu être produites en première instance, à l'appui des plaidoiries, ce d'autant plus que la recourante a déposé à cette occasion un chargé de pièces complémentaire. Enfin, les courriels concernant la procédure opposant l'intimée à ses locataires actuels (pièces 7 et 8) ont été reçus par la recourante respectivement le 30 octobre 2015 et le 9 novembre 2015 à 8 h. 26. Attendu que l'audience du 9 novembre 2015 a débuté à 14 h. 45, la recourante aurait également pu produire ces deux pièces devant le premier juge. Le fait que ces documents soient postérieurs au dernier échange d'écritures n'y change rien.

Les pièces 3, 5, 7 et 8, ainsi que les allégués de fait qui s'y rapportent, sont donc irrecevables, car tardifs dans la mesure où ils étaient connus de la recourante en première instance. En tout état de cause, ils ne seraient pas susceptibles de modifier l'issue du litige.

Les autres pièces étant des éléments de la procédure, soit une procuration (pièce 1), le jugement querellé (pièce 2) et le procès-verbal d'audience du 9 novembre 2015 (pièce 3), elles figurent déjà au dossier. Partant, elles seront admises. Il en va de même des allégués de fait concernant la présente procédure.

3. Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits, la recourante fait grief au premier juge de ne pas avoir considéré sa créance comme vraisemblable dans son entier, soit à hauteur de 97'579 fr. 50.

3.1.1 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).

Encore faut-il que cette appréciation erronée porte sur des faits pertinents qui seront susceptibles d'avoir une incidence déterminante sur le sort de la cause (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 320 CPC et les références citées).

Il incombe au recourant de démontrer l'arbitraire des faits retenus par l'instance inférieure : le recourant ne peut ainsi se borner à opposer sa propre version des faits à celle du premier juge et il n'est pas entré en matière lorsqu'il n'expose pas avec précision en quoi un point de fait a été établi de manière manifestement

inexacte (CHAIX, op. cit., in SJ 2009 II p. 266; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2515).

3.1.2 Le séquestre est ordonné, entre autres exigences, si le requérant a rendu vraisemblable sa créance (art. 272 al. 1 ch. 1 LP; arrêts du Tribunal fédéral 5A_165/2015 du 29 juin 2015 consid. 5.1.1; 5A_34/2007 du 11 septembre 2007 consid. 2.1 et les références citées). A cet égard, le critère de la vraisemblance s'applique non seulement à l'existence de la créance en fait, mais aussi à son existence juridique (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1).

Pour rendre l'existence de sa créance vraisemblable, le requérant doit alléguer les faits et, pratiquement, produire une pièce ou un ensemble de pièces qui permettent au juge du séquestre d'acquiescer, sur le plan de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_893/2013 du 18 février 2014 consid. 3; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2003, n. 29 ad art. 272 LP).

Pour admettre la simple vraisemblance des faits, il suffit que le juge, se fondant sur des éléments objectifs, acquiesce l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_870/2010 du 15 mars 2011 consid. 3.2).

L'opposant, qui peut notamment invoquer l'inexistence de la dette, doit s'efforcer de démontrer, en s'appuyant sur les moyens de preuve à sa disposition, que son point de vue est plus vraisemblable que celui du créancier séquestrant (arrêts du Tribunal fédéral 5A_328/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.3.2; 5A_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.3).

3.2 En l'espèce, la recourante soulève plusieurs griefs quant à l'établissement des faits.

3.2.1 En premier lieu, elle reproche au premier juge d'avoir versé dans l'arbitraire, en retenant un loyer mensuel de 6'500 fr. pour la villa de C_____. La question est de savoir si le loyer convenu entre les parties comportait un montant de 3'000 fr. par mois, prélevé sur l'acompte de 100'000 fr. versé d'avance, en sus du montant prévu dans le contrat de bail.

Dans son courriel du 28 février 2013 adressé à l'intimée, la recourante fait elle-même état d'un loyer de 6'500 fr., soit 3'500 fr. pour couvrir l'hypothèque avec un solde de 3'000 fr. par mois sur 12 mois. Prenant en compte ces montants, elle relève qu'après deux ans de location, elle pourrait récupérer 28'000 fr. sur les 100'000 fr. (soit 100'000 fr. – 72'000 fr. [24 mois x 3'000 fr.]) et qu'après trois ans, elle serait débitrice de 8'000 fr. (100'000 fr. – 108'000 fr. [36 mois x 3'000 fr.]). Ainsi, il apparaît, selon les propres déclarations de la recourante, que le loyer total

était effectivement fixé à 6'500 fr., dont 3'000 fr. déductibles de l'acompte. Ceci est également corroboré par la garantie financière fixée par le contrat de bail à 28'000 fr., dont le montant correspond précisément au solde qu'aurait pu récupérer la recourante après une location de deux ans. Le fait que 3'000 fr. soient prélevés en déduction de l'acompte versé préalablement par la recourante s'explique par des raisons fiscales. En effet, lors des négociations, l'intimée a expressément demandé à ce que les paiements reçus de la recourante, après paiement des intérêts hypothécaires, soient mentionnés comme des prêts pour des motifs d'ordre fiscal, raison pour laquelle le virement des 100'000 fr. a été libellé comme tel. Dès lors, le contrat de bail portait sur une partie seulement de l'accord conclu entre les parties, soit sur la part du loyer qui couvrait les intérêts hypothécaires, la part des 3'000 fr. étant quant à elle payée d'avance et considérée comme un prêt. L'argument de la recourante, selon lequel l'intimée ne lui a jamais réclamé la somme de 3'000 fr. depuis son départ de la villa tombe à faux dès lors que ce montant était directement déduit de l'acompte versé en avance. L'ancien compagnon de la recourante a d'ailleurs reconnu, clairement et sans équivoque, que le loyer total s'élevait à 6'500 fr. par mois.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas arbitraire de retenir un loyer total de 6'500 fr. par mois.

3.2.2 En deuxième lieu, la recourante fait grief au Tribunal d'avoir retenu de manière manifestement inexacte que le bail avait été résilié pour le 15 août 2014.

Pour retenir la date de résiliation, le Tribunal s'est fondé sur les courriers électroniques échangés entre les parties et sur le fait que la recourante ait présenté des locataires de remplacement qu'au mois de juillet 2014.

Selon les termes du contrat de bail, celui-ci a été conclu pour une durée déterminée de deux ans, débutant le 1^{er} juin 2013 pour finir le 31 mai 2015, avec une éventuelle extension d'une année. Le locataire ne pouvait résilier le bail avant son terme qu'en présentant un locataire de remplacement et en respectant un préavis d'un mois (art. 6), le délai de trois mois prévu à l'art. 4 étant applicable uniquement avant la fin du terme pour que les parties manifestent leur intention d'user ou non de l'extension de durée. La recourante n'allègue pas avoir présenté des candidatures à la reprise du bail avant son courriel du 28 juillet 2014. Partant, quand bien même elle aurait manifesté son intention de résilier le bail avant cette date - ce qui n'est au demeurant pas démontré -, elle n'aurait pas pour autant été libérée de ses obligations, faute d'avoir présenté un locataire de remplacement.

La recourante allègue également que depuis mai 2014, elle ne disposait plus de la villa. Si un agent immobilier a certes pu organiser quelques visites avec des potentiels acheteurs lorsque la recourante a fait part son intention de ne plus se porter acquéreuse de la villa, cela ne signifie pas encore que celle-ci ne pouvait plus disposer des lieux. Le fait qu'elle n'occupait plus les lieux de sa propre

volonté, laissant la maison à son ancien compagnon, ne saurait la libérer de ses obligations découlant de son statut de locataire, notamment du paiement du loyer.

Il n'est dès lors pas arbitraire de retenir que la date de résiliation était au 15 août 2014.

3.2.3 S'agissant de la créance liée au système de télésurveillance, la recourante se plaint d'une interprétation arbitraire des faits par le Tribunal. Elle prétend que, contrairement à ce qui a été retenu, l'intimée aurait, d'une part, consenti à l'installation du système d'alarme et, d'autre part, souhaité conserver celui-ci à la fin du bail car son propre système de sécurité ne fonctionnait pas. Elle allègue également que le système mis en place ne serait pas une installation fixe, de sorte que les conditions générales du contrat de bail ne lui seraient pas applicables.

La recourante n'apporte toutefois aucun élément probant susceptible d'étayer ses allégations, lesquelles ne trouvent aucune assise dans le dossier. Ce faisant, elle ne fait qu'opposer sa propre version des faits à celle du Tribunal, sans démontrer en quoi cette dernière serait manifestement inexacte par rapport aux éléments du dossier.

Le recours sera donc rejeté sur ce point également.

3.2.4 En définitive, la décision de premier juge retenant une créance de la recourante à concurrence de 56'500 fr. envers l'intimée (100'000 fr. – 43'500 fr. correspondant à 14 mois et demi de part de loyer à 3'000 fr.) ne prête pas flanc à la critique. C'est donc à bon droit qu'il a admis l'opposition de l'intimée à hauteur de 41'079 fr. (97'579 fr. 50 – 56'500 fr.).

4. Dans sa réponse du 28 décembre 2015, l'intimée conclut, à titre subsidiaire, à ce que la recourante soit astreinte à fournir des sûretés d'au moins 365'000 fr.

Ce faisant, l'intimée prend une conclusion qui va manifestement au-delà de la simple confirmation du jugement attaqué, puisqu'elle critique le raisonnement du premier juge concernant la fourniture de sûretés et conclut à une solution différente sur ce point. En vertu de l'art. 323 CPC, le recours joint est irrecevable, de sorte que la conclusion de l'intimée tendant au versement de sûretés, qui a été formulée en dehors du délai de recours de dix jours, est irrecevable.

5. La recourante, qui succombe, supportera les frais de recours (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 1'500 fr. (art. 48 et 61 OELP) et entièrement compensés avec l'avance du même montant effectuée par la recourante (art. 111 al. 1 CPC), qui reste acquise à l'Etat de Genève.

La recourante sera en outre condamnée à verser 2'500 fr., TVA et débours compris, à l'intimée à titre de dépens (art. 85, 89 et 90 RTFMC; 23 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 11 décembre 2015 par A_____ contre le jugement OSQ/60/2015 rendu le 30 novembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26653/2014-19 SQP.

Déclare irrecevable la conclusion prise en versement de sûretés le 28 décembre 2015 par B_____.

Au fond :

Rejette le recours formé le 11 décembre 2015 par A_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de recours à 1'500 fr. et les met à la charge de A_____.

Dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance de frais opérée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ 2'500 fr. à titre dépens.

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.