

# **GE\_GERICHTE ACJC/531/2016 vom 25. April 2016**

GE Cour de justice, 2016-04-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_531\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_531_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/531/2016 du 25 avril 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/531/2016 del 25 aprile 2016

## **Erwägungen**

### **E. 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 1er 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.

- 8/13 -

C/26653/2014

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

### **E. 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).

### **E. 2**

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

#### **E. 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).

#### **E. 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.

- 9/13 -

C/26653/2014

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.

### **E. 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

- 10/13 -

C/26653/2014 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 séquestre (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).

## **E. 3.2**

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

### **E. 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

- 11/13 -

C/26653/2014 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.

### **E. 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 1er 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

- 12/13 -

C/26653/2014 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.

### **E. 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.

### **E. 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.).

### **E. 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.

### **E. 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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/26653/2014 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.