

## **GE\_GERICHTE ACJC/180/2014 vom 26. Juni 2013**

GE Cour de justice, 2013-06-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_180\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_180_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/180/2014 du 26 juin 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/180/2014 del 26 giugno 2013

### **Erwägungen**

#### **E. 20**

jours par-devant le tribunal du for de la poursuite, ce qui n'est par ailleurs pas litigieux.

- 9/13 -

C/11351/2011 L'absence de légitimation active de C\_\_\_\_\_, n'étant pas contestée en appel par l'intéressée, elle n'a pas à être réexaminée. L'action de l'intimé porte sur la créance de 46'500 fr. invoquée par l'appelant en paiement des sous-loyers dus par son adverse partie pour la période de six mois du 1er juin au 30 novembre 2010. Il est admis que la reconnaissance de dette du 28 août 2007 porte en tous les cas sur la sous-location conclue entre les parties. Le loyer y relatif a été arrêté par accord entre elles à 4'745 fr. par mois, charges comprises. Il est également non contesté que la sous-location a pris fin, en même temps que le bail principal, le 31 août 2012, date au-delà de laquelle le sous-loyer n'est plus dû. Il est enfin acquis aux débats que les sous-locataires ont versé mensuellement 7'750 fr. entre septembre 2007 et mai 2010, soit durant 33 mois, et qu'ils ont cessé tout paiement dès le mois de juin 2010. Reste cependant litigieuse la question de savoir si la reconnaissance de dette du 28 août 2007 a pour objet d'autres dettes que le sous-loyer de l'appartement sis \_\_\_\_\_. 3.3 3.3.1 Il est admis qu'elle constitue une reconnaissance de dette au sens de l'art. 17 CO, conformément à son titre et contrairement au texte de son premier paragraphe évoquant une reprise de dette, dans le sens où les parties n'ont pas visé la reprise d'une dette de l'appelant par l'intimé, mais bien la reconnaissance d'une ou de plusieurs dette(s) du second à l'égard du premier. Le texte de la reconnaissance de dette fait référence exclusivement à la dette de l'appelant vis-à-vis de D\_\_\_\_\_, soit le bailleur principal, et à un montant global de 651'900 fr. à payer par mensualités de 7'761 fr., tout en liant l'exigibilité de ces mensualités à l'existence de la dette précitée. Celle-ci ne peut consister que dans le loyer du bail principal, aucune autre dette vis-à-vis de D\_\_\_\_\_ n'étant alléguée par l'appelant. Ne comportant aucune référence à une autre cause, la reconnaissance de dette ne se rapporte manifestement qu'au sous-loyer dû par l'intimé à l'appelant pour l'occupation de l'appartement sis \_\_\_\_\_, arrêté finalement par accord entre les parties à 4'745 fr. par mois. Le lien entre l'exigibilité des mensualités de 7'761 fr. et l'existence de la dette de l'appelant vis-à-vis du bailleur principal n'aurait pas de sens si une partie de la reconnaissance de dette portait sur une cause autre que le sous-loyer. Le montant de la reconnaissance de dette, de 651'900 fr., correspond au loyer du bail principal pendant sept ans, soit un loyer, charges comprises, d'un montant annuel de 56'940 fr. (53'340 fr. + 3'600 fr.) pendant les cinq premières années, et de 183'600 fr. (180'000 fr. + 3'600 fr.) pendant les deux dernières (56'940 fr. × 5 + 183'600 fr. × 2 = 651'900 fr.). Or, la durée de sept ans est, à quinze jours près,

- 10/13 -

C/11351/2011 celle du bail principal telle que stipulée à l'art. 5 des clauses particulières qu'il comporte. L'appelant n'a enfin jamais fait mention dans ses échanges avec l'intimé avant la présente procédure d'un lien entre le montant de la reconnaissance de dette et une cause autre que le sous-loyer. Il a, en particulier, dans ses mises en demeure du 16 décembre 2010 et dans sa réquisition de poursuite subséquente, invoqué l'intégralité des mensualités de 7'750 fr., soit le montant de 46'500 fr. pour la période litigieuse du 1er juin au 30 novembre 2010, comme représentant le sous-loyer, sans faire la moindre allusion à une autre cause. Les explications données tardivement et avec imprécision par l'appelant devant le premier juge, selon lesquelles il se serait agi d'une erreur et qu'une autre cause aurait dû être mentionnée, ne trouvent appui sur aucun élément du dossier.

3.3.2 Contrairement à ce qu'invoque l'appelant à l'appui de son grief tiré de l'arbitraire - étant relevé que le pouvoir d'examen de la Cour n'est pas limité à l'arbitraire en matière de constatation des faits dans le cadre d'un appel -, le premier juge n'a pas retenu de manière erronée que la durée du bail principal était potentiellement supérieure à six ans, dans la mesure où une telle durée résulte des clauses particulières du contrat (art. 5) signées par l'appelant et le propriétaire (cf. jugement querellé, p. 2, consid. A). L'appelant soutient également que le Tribunal ne pouvait déduire de la clause de la reconnaissance de dette subordonnant l'exigibilité de son montant à l'existence du bail principal que ladite reconnaissance ne portait que sur le sous-loyer, alors qu'il aurait de toute manière été dans l'impossibilité de se défaire du bail principal avant son échéance. Ce moyen tombe à faux à un double égard. L'interprétation littérale de la clause précitée établit, premièrement, de manière univoque un lien exclusif entre la reconnaissance de dette et la dette du bailleur principal. Les faits de la cause infirment, deuxièmement, l'impossibilité invoquée par l'appelant, le bail ayant pris fin le 31 août 2012, soit à tout le moins une année avant son échéance.

3.3.3 Dans un deuxième grief, l'appelant soutient à tort que le juge aurait violé la présomption résultant de la reconnaissance de dette ainsi que l'art. 8 CC en excluant que cette dernière porte sur d'autres montants que ceux du sous-loyer alors que l'intimé n'en avait pas apporté la preuve. Comme le rappelle la jurisprudence susévoquée, dans le cas d'une reconnaissance de dette causale, comme en l'espèce, le débiteur supporte le fardeau de la preuve lié, le cas échéant, à l'inexistence, la nullité, la simulation ou l'invalidité de ladite cause. Or, la cause de la reconnaissance de dette consiste en l'espèce dans le seul sous-loyer comme vu ci-avant (cf. supra point 3.3.1) et sa validité en tant que telle n'est pas litigieuse. La présomption de la reconnaissance de dette étant limitée à la

- 11/13 -

C/11351/2011 cause qu'elle mentionne, respectivement celle qui résulte de son interprétation, l'intimé n'avait pas à prouver l'absence d'autres causes et la preuve de leur éventuelle existence incombait à l'appelant.

3.3.4 Dans le cadre de son dernier grief concernant l'interprétation de la reconnaissance de dette (art. 18 CO), l'appelant argue tout d'abord que les premiers juges auraient violé le principe *in dubio contra stipulatorem* en s'appuyant sur l'acception technique du terme de "reprise" de la dette utilisé par les parties. Or, comme vu ci-avant, ce terme n'a pas été interprété dans son acception technique ni en première instance, ni en appel (cf. supra points E et 3.3.1), puisque l'accord du 28 août 2007 a toujours été considéré comme une reconnaissance de dette au sens de l'art. 17 CO. Les allégations de l'appelant selon lesquelles il n'aurait pas pu négocier les termes de la reconnaissance de dette sont au demeurant contestées par l'intimée et ne résultent pas du dossier. Pour le surplus, l'appelant n'est pas fondé à se prévaloir du principe *in dubio contra*

stipulatorem. En effet, cet adage commande au juge de retenir l'acception d'une clause la plus favorable à la partie qui n'a pas pris part à sa rédaction seulement en présence d'ambiguïté que le principe de la confiance ne permet pas d'éliminer entièrement (ATF 122 III 118 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_288/2013 du 8 octobre 2013 consid. 2.2). Or, il n'existe en l'occurrence pas de doute quant à l'interprétation de tout ou partie de la reconnaissance de dette (cf. supra point 3.3.1). L'appelant soutient encore que le Tribunal aurait violé l'art. 18 CO en ne considérant pas qu'il détenait une créance contre l'intimé, également couverte par la reconnaissance de dette, résultant d'une activité de conseil en faveur de ce dernier, de la vente d'une société à sa partie adverse et de l'abandon des actions d'une autre société appartenant à cette dernière. Cependant, l'interprétation de la reconnaissance de dette ne permet pas d'établir un quelconque lien avec une telle créance (cf. supra point 3.3.1), qui est contestée et ne trouve aucun fondement dans le dossier. 3.4 Au vu de ce qui précède, le premier juge a retenu à raison que la reconnaissance de dette du 28 août 2007 a pour seul objet le sous-loyer de l'appartement sis \_\_\_\_\_. L'existence de la créance en paiement invoquée par l'appelant est en conséquence établie à hauteur des sous-loyers de 4'745 fr. dus pour la période de juin à novembre 2010, soit de 28'470 fr. au total (4'745 fr. × 6). L'intimé dispose cependant d'une créance en répétition de l'indu de 99'165 fr., correspondant aux sous-loyers payés mensuellement en trop à hauteur de 3'005 fr. (7'750 fr. – 4'745 fr.) durant 33 mois (3'005 fr. × 33).

- 12/13 -

C/11351/2011 Les deux créances étant de même nature et toutes deux exigibles, l'intimé était fondé à opposer la sienne en compensation avec celle de l'appelant, ce qui a eu pour effet d'éteindre cette dernière dans sa totalité dans la mesure où son montant était inférieur. L'appel sera dès lors rejeté et le jugement querellé intégralement confirmé. 4. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, la procédure est gratuite et il n'est pas alloué de dépens. \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/11351/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/682/2013 rendu le 26 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11351/2011-2- OOD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

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 15'000 fr.

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