

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10575/2011

ACJC/1444/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 1^{ER} OCTOBRE 2019

Entre

A _____, [régie immobilière] sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 5ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 1er février 2019, comparant par Me Jean-Marie Faivre, avocat, rue de la Rôtisserie 2, case postale 3809, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

ETAT DE GENEVE, DEPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES, OFFICE DES BATIMENTS, case postale 32, 1211 Genève 8, intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 octobre 2019.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/1646/2019 du 1^{er} février 2019, notifié aux parties le 4 février 2019, le Tribunal de première instance a condamné [la régie immobilière] A_____ à verser à l'ETAT DE GENEVE la somme de 106'372 fr. 70 avec intérêts à 5% dès le 31 janvier 2011 (ch. 1 du dispositif), mis les frais judiciaires – arrêtés à 10'200 fr. – à la charge de A_____, compensé ces frais avec les avances fournies par l'ETAT DE GENEVE, condamné A_____ à verser à l'ETAT DE GENEVE la somme de 10'200 fr. (ch. 2), condamné A_____ à verser à l'ETAT DE GENEVE la somme de 12'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 6 mars 2019, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Principalement, elle conclut au déboutement de l'ETAT DE GENEVE de toutes ses conclusions, avec suite de frais judiciaires et dépens.

b. Dans sa réponse, l'ETAT DE GENEVE conclut à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

d. Elles ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger par pli du greffe du 24 juin 2019.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Au mois de novembre 2002, l'ETAT DE GENEVE (ci-après également : le locataire) a pris à bail une surface d'environ 1'000 m² au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à C_____ (GE), immeuble dont B_____ SARL (ci-après : B_____ SARL ou la bailleuse) est devenue propriétaire en 2003.

Cet immeuble était géré par A_____ (ci-après également : la régie).

b. Jusqu'au 4 avril 2003, le locataire a payé le loyer en mains de la régie. A compter de cette date, il a été invité à le payer directement en mains de la bailleuse, ce qu'il a effectué.

c. En octobre 2006, à la suite d'un changement de son système informatique, le locataire a toutefois versé le loyer du quatrième trimestre 2006, soit 86'358 fr., en mains de la régie.

Par courrier du 29 novembre 2006, la régie a reconnu avoir reçu la somme de 86'358 fr. à titre de loyer dû à la société B_____ SARL, indiquant que le virement était arrivé "*par erreur*" sur son compte.

La régie a porté ce montant au crédit du compte de B_____ SARL en ses livres.

d. Par courrier du 21 décembre 2006, la régie a indiqué à B_____ SARL que cette dernière restait lui devoir une somme 142'066 fr. 75 au 31 décembre 2005 au titre de ses honoraires de gestion.

Simultanément, la régie a confirmé à B_____ SARL qu'elle avait reçu "*par erreur*" de l'ETAT DE GENEVE la somme de 86'358 fr. pour son compte. Elle précisait qu'elle excipait de compensation à due concurrence, de sorte que B_____ SARL restait lui devoir 55'708 fr. 55. La régie invitait la bailleresse à lui verser cette somme sans délai.

e. Par courrier du 22 décembre 2006, la régie a informé le locataire de la dette de la bailleresse à son égard et de la compensation opérée. La régie a simultanément refusé de restituer le montant de 86'358 fr. à l'ETAT DE GENEVE.

Dans le même courrier, la régie s'est engagée à "*relever et garantir l'Etat de Genève de toute prétention que B_____ SARL (...) pourrait être tentée de faire valoir à son encontre concernant ce montant de CHF 86'358.-*".

Par courrier du 23 décembre 2006, B_____ SARL a pour sa part indiqué à la régie qu'elle refusait de lui verser quelque somme que ce soit "*tant qu'[elle] garder[ait] sans droit des montants qui [lui étaient] destinés à titre de loyers et autres avoirs*".

f. Le 15 août 2007, l'ETAT DE GENEVE a fait notifier à la régie un commandement de payer, poursuite n° 1_____, pour la somme de 86'358 fr. avec intérêts à 5% dès le 5 mars 2007, auquel la poursuivie a fait opposition.

Par jugement du 14 janvier 2008, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition audit commandement de payer (cause C/2_____/2007). Ce jugement a été annulé par arrêt de la Cour de justice du 3 avril 2008, qui n'a pas fait l'objet d'un recours.

g. Des premières procédures entre B_____ SARL et l'ETAT DE GENEVE

g.a Le 5 août 2008, B_____ SARL a fait notifier à l'ETAT DE GENEVE un commandement de payer (poursuite n° 2_____) portant notamment sur le montant de 86'358 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2006. Le locataire a formé opposition.

B_____ SARL a requis la mainlevée provisoire de l'opposition (procédure C/5_____/2009), que le Tribunal de première instance lui a accordée par jugement du 28 septembre 2009, statuant par défaut, puis par jugement du 25 octobre 2009, statuant sur opposition à défaut.

g.b Le 11 décembre 2009, l'ETAT DE GENEVE a introduit contre la bailleresse B_____ SARL une action en libération de dette par devant le Tribunal des baux et loyers (procédure C/6_____/2009).

Dans le cadre de cette action, l'ETAT DE GENEVE a formé une requête d'appel en cause dirigée contre la régie. Après échec de la tentative de conciliation, l'ETAT DE GENEVE a renoncé à introduire cette requête, considérant que le Tribunal des baux et loyers n'était pas compétent pour en connaître, dès lors que la régie s'y était opposée pour ce motif.

g.c Par courrier du 15 juin 2010, l'ETAT DE GENEVE a demandé à la régie de lui faire parvenir un décompte montrant que le loyer versé à tort avait été crédité sur les comptes de la bailleresse, ceci afin d'étayer l'action en libération de dette intentée contre B_____ SARL. Il lui demandait en outre de confirmer son engagement de lui restituer la somme versée par erreur au cas où il n'obtiendrait pas gain de cause dans le procès en libération de dette.

Par courrier du 29 juin 2010, la régie a répondu au locataire qu'elle allait très prochainement intenter une action en justice contre B_____ SARL concernant le montant qui lui avait été versé par l'ETAT DE GENEVE et qu'elle avait crédité au compte courant de B_____ SARL. La régie suggérait au locataire de solliciter la suspension de l'action en libération de dette jusqu'à droit jugé dans le cadre de ce prochain contentieux, une fois celui-ci introduit.

g.d Par jugement du 13 décembre 2010, le Tribunal des baux et loyers a rejeté l'action en libération de dette et prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par l'ETAT DE GENEVE au commandement de payer dans la poursuite n° 3_____, à concurrence de 86'358 fr. plus intérêts.

Selon le Tribunal, on ne pouvait notamment pas admettre que le paiement de l'ETAT DE GENEVE en mains de A_____ avait été valablement effectué en mains de B_____ SARL, dès lors que cette dernière contestait être débitrice de A_____, laquelle n'avait d'ailleurs pas cherché à recouvrer sa créance.

Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un appel.

g.e B_____ SARL a requis la continuation de la poursuite. Le 20 janvier 2011, le locataire a versé en mains de l'Office des poursuites un montant arrêté à

106'372 fr. 70 et la bailleresse a reçu un montant de 105'863 fr. 85 le 8 février 2011.

g.f Par courrier du 4 février 2011, L'ETAT DE GENEVE a informé la régie du jugement du 13 décembre 2010 et du second paiement de plus de 100'000 fr. Il lui a demandé de respecter ses engagements et de lui rembourser le montant ainsi versé.

Par courrier du 19 avril 2011, la régie a opposé une fin de non-recevoir à l'ETAT DE GENEVE, indiquant que le Tribunal des baux et loyers n'aurait pas dû condamner ce dernier à payer le loyer à double et reprochant au locataire de ne pas avoir fait appel du jugement susvisé. La régie précisait avoir elle-même agi contre B_____ SARL et pris des conclusions visant à faire reconnaître que le premier montant versé avait été dûment crédité à la bailleresse, ce qui devait selon elle permettre au locataire d'élever ensuite des prétentions en enrichissement illégitime contre la bailleresse.

h. De la procédure entre A_____ et B_____ SARL

h.a Le 23 décembre 2010, la régie a ouvert action contre B_____ SARL en paiement de 55'708 fr. 75 au titre de ses honoraires de gestion, montant ensuite réduit à 54'656 fr. 15 (procédure C/4_____/2010). La régie a également conclu à ce qu'il soit dit que B_____ SARL avait été valablement créditée de la contrevaieur des montants perçus de l'ETAT DE GENEVE à hauteur de 86'358 fr., valeur novembre 2006.

A l'appui de ses prétentions, la régie exposait que la bailleresse lui devait plus de 140'000 fr., mais qu'elle avait notamment déduit de sa créance le montant de 86'358 fr. versé par le locataire pour le loyer du 4ème trimestre 2006, montant qu'elle avait porté au crédit du compte de B_____ SARL.

h.b Le 21 juin 2011, B_____ SARL a déposé une demande reconventionnelle tendant notamment au paiement des 86'358 fr. versés par le locataire en octobre 2006. La bailleresse indiquait refuser que cette somme soit conservée par la régie.

h.c Par jugement du 5 septembre 2014, le Tribunal de première instance a notamment condamné la bailleresse à payer à la régie la somme de 54'240 fr. avec intérêts et dit que le compte de B_____ SARL avait été valablement crédité de la contrevaieur des loyers versés par l'Etat de Genève à hauteur de 86'358 fr. Simultanément, le Tribunal a rejeté la demande reconventionnelle en tant qu'elle portait sur la somme de 86'358 fr. versée par le locataire.

Le Tribunal a considéré que la régie était en droit de compenser ses créances avec diverses sommes encaissées pour le compte de la bailleresse, dont le montant de 86'358 fr. versé par l'ETAT DE GENEVE.

Appel a été formé contre ce jugement, puis retiré, de sorte que le jugement du 5 septembre 2014 est devenu définitif au mois d'avril 2015.

i. Des procédures subséquentes entre l'ETAT DE GENEVE et B _____ SARL

i.a A la suite du prononcé du jugement du 5 septembre 2014, l'ETAT DE GENEVE a introduit deux procédures de révision successives du jugement du 13 décembre 2010 le déboutant des fins de l'action en libération de dette qu'il avait formée contre B _____ SARL.

Déposée le 29 octobre 2014, la première demande de révision a été déclarée irrecevable par jugement du Tribunal des baux et loyers du 16 février 2015, au motif que le jugement du 5 septembre 2014 était un fait postérieur ne justifiant pas une révision; ledit jugement faisait de plus l'objet d'un appel.

Formée le 12 août 2015, la seconde demande de révision a également été déclarée irrecevable par jugement du Tribunal des baux et loyers du 5 octobre 2015, au motif que la révision n'était pas ouverte pour de "vrais" faits nouveaux.

i.b Le 24 août 2015, l'ETAT DE GENEVE a ouvert une action en enrichissement illégitime contre B _____ SARL, concluant à ce que celle-ci soit condamnée à lui payer le montant de 105'863 fr. avec intérêts (procédure C/7 _____/2015).

Par jugement du 9 mars 2016, le Tribunal des baux et loyers a fait droit à la demande et condamné la bailleresse à payer au locataire la somme de 105'863 fr. 85 avec intérêts. Par arrêt du 24 avril 2017, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a confirmé ce jugement.

Par arrêt 4A_292/2017 du 29 janvier 2018, le Tribunal fédéral a annulé l'arrêt précité et déclaré irrecevable l'action en enrichissement illégitime formée le 24 août 2015 par l'ETAT DE GENEVE.

Le Tribunal fédéral a retenu qu'il était incontestable que le deuxième versement effectué par le locataire en janvier 2011 l'avait été en exécution du jugement du 13 décembre 2010 et que ce jugement, qui avait l'autorité de la chose jugée, ne pouvait être remis en cause par la voie de l'action en enrichissement illégitime prévue à l'art. 62 CO. Ce deuxième versement ne pouvait pas non plus être contesté par la voie de la révision, dès lors qu'il était postérieur au jugement susvisé et que la révision n'était ouverte que pour les "*faits nouveaux*" antérieurs au premier jugement (pseudo-novas).

Selon le Tribunal fédéral, il incombait au locataire d'agir par la voie de l'action en répétition de l'indu prévue à l'art. 63 al. 1 CO pour récupérer le premier versement, dont il était constant qu'il avait été effectué par erreur en mains de la régie. Demeurait réservée l'éventuelle garantie de remboursement que la régie

aurait fournie au locataire. Il convenait de préciser ce qui suit : "*le locataire n'était pas obligé d'accepter que la régie porte le montant qu'il a versé au crédit de la bailleuse. Il lui a ainsi fait une faveur, puisqu'il lui a permis de conserver le montant versé pour le compenser avec sa propre créance contre la bailleuse, et doit en supporter les éventuelles conséquences*".

j. De la présente procédure

j.a Par acte du 30 mai 2011, agissant en personne, l'ETAT DE GENEVE a assigné A_____ par-devant le Tribunal de première instance en paiement de 106'372 fr. 70 plus intérêts, correspondant au montant versé en mains de l'Office des poursuites en vertu du jugement du 13 décembre 2010.

L'ETAT DE GENEVE invoquait principalement une reprise de dette contenue dans la "garantie" donnée par la régie le 22 décembre 2006 et subsidiairement les règles sur l'enrichissement illégitime.

j.b A_____ s'est opposée à la demande, reprochant notamment à l'ETAT DE GENEVE de n'avoir pas sollicité la suspension de l'action en libération de dette jusqu'à droit jugé dans la procédure qui opposait alors la régie à la bailleuse par-devant le Tribunal de première instance.

j.c Par ordonnance du 6 juillet 2012, la présente procédure a elle-même été suspendue jusqu'à droit jugé dans la procédure opposant la régie à la bailleuse.

Par ordonnance du 21 mai 2015, faisant suite au jugement rendu le 5 septembre 2014, le Tribunal a ordonné la reprise de la procédure.

j.d Lors de l'audience du 22 juin 2015, l'ETAT DE GENEVE a sollicité une nouvelle suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans les procès en révision alors pendants contre la bailleuse par devant le Tribunal des baux et loyers.

Le Tribunal a ordonné la suspension requise par ordonnance du 1^{er} septembre 2015, puis la reprise de la procédure par ordonnance du 24 avril 2018, à la suite du prononcé de l'arrêt du Tribunal fédéral du 29 janvier 2018.

j.e Dans leurs plaidoiries finales, les parties ont persisté dans leurs précédentes conclusions, l'ETAT DE GENEVE ne se référant alors qu'à la garantie donnée par la régie dans son courrier du 22 décembre 2006.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que le locataire se fondait à juste titre sur les seules règles de la garantie, dès lors que sous l'angle de répétition de l'indu, l'action se heurtait à la prescription. S'agissant de la garantie, le locataire pouvait raisonnablement et de bonne foi comprendre du courrier de la régie du 22 décembre 2006 que celle-ci s'engageait à le relever de toute prétention que la

bailleresse pourrait faire valoir à son encontre concernant le montant versé par erreur en ses mains, sans réserve ni condition. Le locataire ne devait notamment pas comprendre que l'engagement de la régie n'était pris que dans l'hypothèse où le Tribunal ne reconnaîtrait pas à celle-ci le droit d'invoquer la compensation dans ses rapports internes avec la bailleresse, comme elle le soutenait. Partant, le locataire était fondé à réclamer à la régie le remboursement du montant dont il avait dû s'acquitter en mains de l'Office des poursuites.

A titre superfétatoire, il convenait d'observer qu'il n'incombait pas au locataire de solliciter la suspension du procès en libération de dette jusqu'à droit jugé dans la procédure opposant la régie à la bailleresse, comme le soutenait la régie, mais il qu'il incombait à cette dernière, qui était informée du résultat du procès en libération de dette, d'en faire état dans le procès l'opposant à la bailleresse et d'y augmenter en conséquence le montant de ses prétentions contre celle-ci, plutôt que de requérir du Tribunal qu'il constate que le montant litigieux avait été valablement porté au crédit de la bailleresse en ses livres aux fins de compensation, comme elle l'avait fait.

EN DROIT

1. **1.1** Interjeté dans le délai utile et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC) à l'encontre d'une décision finale de première instance qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 91 ss et 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

1.2 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

2. L'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu qu'elle était tenue à garantie envers l'intimé, à hauteur du montant versé par celui-ci à la bailleresse. Elle fait grief au Tribunal de ne pas avoir correctement interprété les termes de son courrier du 22 décembre 2006.

2.1 La reprise de dette interne est le contrat passé entre le débiteur et le reprenant, par lequel ce dernier promet au débiteur de le libérer de sa dette envers le créancier (cf. art. 175 al. 1 CO). L'ancien débiteur qui n'est pas libéré peut demander des sûretés au reprenant (al. 3)

La reprise de dette interne n'opère pas le transfert de dette mais constitue uniquement un engagement à cet effet (ATF 121 III 256 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 5C.51/2004 du 28 mai 2004 consid. 6.2). Il s'agit de la reprise de l'exécution d'une obligation (*Erfüllungsübernahme*). Acceptée par le débiteur, une

telle reprise oblige le reprenant; il importe peu, à cet égard, que le créancier ait donné ou non son accord, une telle convention de reprise interne étant pour lui une "*res inter alios acta*" (ATF 110 II 340 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_445/2018 du 20 février 2019 consid. 4.1).

La libération du débiteur peut s'effectuer soit par l'exécution de la prestation due en faveur du créancier, soit par une reprise de dette externe (cf. art. 175 al. 1 1^{ère} et 2^{ème} hyp. CO), soit par d'autres moyens constituant une cause d'extinction de la dette reprise (arrêts du Tribunal fédéral 4A_445/2018 cité consid. 4.1; 5A_60/2012 du 13 juillet 2012 consid. 4.2). Lorsque le débiteur s'est acquitté lui-même de la dette dont il devait être libéré, son droit à la reprise de dette par le tiers se transforme en droit à la restitution de ce qu'il a payé au créancier, ainsi qu'au paiement d'éventuels dommages-intérêts supplémentaires en cas de faute du reprenant (ATF 79 II 151, JdT 1954 I p. 112; arrêt du Tribunal fédéral 4C.329/2002 du 19 février 2003 consid. 2.1; PROBST, Commentaire romand CO I, 2012, 2^{ème} éd., n. 7 ad art. 175 CO).

Toute dette peut être reprise, qu'elle soit actuelle ou future, pure et simple ou conditionnelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_270/2008 du 1^{er} octobre 2008 consid. 2.1). La reprise de dette interne n'est soumise à aucune condition de forme et peut donc être conclue oralement, voire par acte concluant. Si elle a lieu à titre gratuit, la forme écrite doit toutefois être observée, car il s'agit alors de la promesse de donner (ATF 110 II 340 consid. 1b; 79 II 151, JdT 1954 I p. 113; PROBST, op. cit., n. 2 ad art. 175 CO).

2.2 Lorsqu'il est amené à interpréter un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_58/2018 du 28 août 2018 consid. 3.1).

Lorsque la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou que leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 144 III cité consid. 5.2.3; 135 III 295 consid. 5.2). Sont déterminantes les circonstances qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III cité consid. 5.2.3; 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté

intime (ATF 144 III cité consid. 5.2.3; 136 III cité consid. 3.2.1; 135 III 410 consid. 3.2).

Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, il convient de partir en premier lieu du texte de ladite clause. En règle générale, les expressions et termes choisis par les cocontractants devront être compris dans leur sens objectif. Un texte clair prévaudra en principe sur les autres moyens d'interprétation. Toutefois, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 131 III 606 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2015 du 17 décembre 2015 consid. 3.2). Il n'y a pas lieu de s'écarter du texte littéral sans raisons sérieuses (ATF 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_488/2013 du 8 octobre 2013 consid. 2.2).

2.3 En l'espèce, dans son courrier du 22 décembre 2006, l'appelante s'est expressément engagée à "*relever et garantir*" l'intimé de "*toute prétention*" que la bailleresse pourrait faire valoir contre lui "*concernant [le] montant de 86'358 fr.*" que l'intimé avait par erreur versé en ses mains. Avec l'intimé, il faut admettre que l'appelante lui a ce faisant offert de reprendre (à l'interne) sa dette envers la bailleresse, au sens des dispositions et principes rappelés ci-dessus; comme l'a relevé le Tribunal fédéral dans son arrêt du 29 janvier 2018, l'intimé a pour sa part accepté que l'appelante conserve le montant susvisé pour le compenser avec sa propre créance contre la bailleresse, ce qui constituait une faveur consentie à l'appelante. Par le biais de cette offre et de cette acceptation, un contrat de reprise de dette a donc effectivement été conclu entre les parties, ce que le premier juge a implicitement retenu.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, les termes de son courrier du 22 décembre 2006 ne souffrent pas d'autre interprétation. L'on voit mal que celle-ci n'ait pas eu l'intention, en rédigeant ces termes, de se charger de la dette de l'intimé au cas où la bailleresse en réclamerait le paiement à ce dernier. L'appelante était manifestement consciente de ce qu'elle détenait le montant litigieux sans droit et qu'elle ne pouvait le conserver qu'avec l'accord de l'intimé, moyennant la reprise de la dette de celui-ci envers la bailleresse.

A supposer que tel ne soit néanmoins pas le cas, le premier juge a correctement considéré que l'intimé pouvait de bonne foi déduire des termes susvisés que l'appelante avait l'intention de s'engager dans le sens indiqué ci-dessus, compte tenu des circonstances. On ne voit notamment pas pour quelle raison l'intimé aurait dû comprendre que l'engagement de l'appelante était soumis à une quelconque condition supplémentaire, ce que celle-ci ne soutient d'ailleurs plus. Tout au plus cet engagement pouvait-il être soumis à la condition que l'intimé n'obtienne pas gain de cause dans le procès en libération de dette qu'il avait

engagé contre la bailleresse (cf. ci-dessus en fait, consid. B let. g.c), condition qui s'est en l'espèce réalisée (consid. B. let. g.d).

A ce propos, on ne saurait reprocher à l'intimé de ne pas avoir appelé du jugement le déboutant des fins de son action en libération de dette, comme le fait l'appelante; rien n'indique en effet que ledit procès eût pu connaître une issue différente si un appel avait été interjeté, dès lors que l'appelante n'était plus fondée à percevoir des loyers pour le compte de la bailleresse lorsque le versement litigieux lui est parvenu. Il n'y a pas davantage lieu de retenir que l'engagement de l'appelante envers l'intimé était subordonné à la condition que celui-ci épuise les voies de droit disponibles contre la bailleresse, ce qui paraît excessif et que l'appelante ne soutient pas.

Sachant que l'intimé avait succombé dans le procès en libération de dette, et qu'il s'était acquitté une deuxième fois du loyer dû, l'appelante ne pouvait quant à elle pas se contenter de conclure, dans le procès l'opposant à la bailleresse, à ce qu'il soit constaté qu'elle était en droit de compenser sa dette du montant reçu avec ses propres créances contre la bailleresse. Une telle compensation n'était d'ailleurs plus possible, puisque la créance de la bailleresse était alors éteinte par le second paiement de l'intimé – ce que l'appelante a apparemment omis de porter à l'attention du Tribunal saisi. Il incombait bien plutôt à l'appelante de rembourser l'intimé et de prendre contre la bailleresse des conclusions en paiement pour l'entier de la créance dont elle alléguait disposer contre celle-ci. Ne l'ayant pas fait, elle doit aujourd'hui en supporter les conséquences.

2.4 Il est en effet conforme aux principes rappelés ci-dessus que l'intimé, qui s'est acquitté lui-même de la dette reprise, puisse réclamer à l'appelante la restitution de ce qu'il a versé pour désintéresser la bailleresse. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'exécution de la reprise de dette n'est pas limitée au paiement en mains du créancier ou à la conclusion d'une reprise de dette externe avec celui-ci, mais comprend également le remboursement du débiteur qui a lui-même satisfait le créancier. Il est également sans incidence que l'intimé n'ait pas préalablement requis des sûretés de l'appelante, en application de l'art. 175 al. 3 CO, cette disposition énonçant une faculté et non une obligation.

Pour le surplus, le premier juge a correctement retenu que l'intimé était en droit de réclamer à l'appelante la totalité du montant de 106'372 fr. 70 qu'il a finalement versé, et non l'équivalent du seul montant de 86'358 fr. payé par erreur. Dans son courrier du 22 décembre 2006, l'appelante s'est en effet engagée à garantir l'intimé de toute prétention de la bailleresse "*en relation*" avec le montant de 86'358 fr. susvisé, et non pas de toute prétention "*à concurrence*" de ce même montant. Au vu de cette formulation, l'intimé pouvait de bonne foi comprendre que la reprise de dette portait sur toute somme dont il serait encore tenu pour redevable envers la

bailleresse, étant rappelé que la reprise peut notamment porter sur une dette future et/ou conditionnelle.

Alternativement, il faudrait admettre que l'intimé dispose aujourd'hui contre l'appelante d'une créance en dommages-intérêts pour violation de ses obligations découlant du contrat de reprise de dette, en ce sens que l'appelante est tenue d'indemniser l'intimé pour le dommage résultant de son refus injustifié de désintéresser la bailleresse créancière lorsque l'intimé lui en a fait la demande. Ledit dommage correspondrait alors à la différence entre les montants susvisés et le délai de prescription décennal prévu à l'art. 127 CO, applicable aux prétentions en responsabilité contractuelle, ne serait dans ce cas de figure pas atteint.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé en tant qu'il a condamné l'appelante à payer à l'intimé la somme de 106'372 fr. 70 plus intérêts.

3. L'appelante reproche également au Tribunal de l'avoir condamnée à payer à l'intimé une somme de 12'000 fr. à titre de dépens, alors que celui-ci comparaisait en personne.

3.1 En vertu de l'art. 95 al. 1 CPC, les frais comprennent les frais judiciaires (let. a) et les dépens (let. b).

Selon l'art. 95 al. 3 CPC, les dépens comprennent les débours nécessaires (let. a) et le défraiment d'un représentant professionnel (let. b) ou, lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie (let. c).

Le fait que l'activité déployée par une partie non assistée d'un avocat lui occasionne des frais susceptibles d'indemnisation est inhabituel et nécessite une motivation particulière. Il ne suffit pas d'indiquer que la procédure est complexe et prend du temps pour alléguer par là-même une activité particulière, et ainsi, des frais pouvant être indemnisés (arrêts du Tribunal fédéral 5A_268/2019 du 15 avril 2019 consid. 2.2; 5A_741/2018 du 19 janvier 2019 consid. 9.2).

Sauf éléments contraires, les débours nécessaires sont estimés à 3% du défraiment et s'ajoutent à celui-ci (art. 25 LaCC).

3.2 En l'espèce, l'intimé, qui est une administration publique, n'a pas comparu par le biais d'un représentant professionnel devant le Tribunal et n'a pas conclu à l'allocation d'un montant particulier à titre de dépens. Pas plus que devant le premier juge, l'intimé ne soutient aujourd'hui qu'une indemnité équitable se justifierait pour les démarches qu'il a accomplies en première instance, ni ne se prononce sur les frais qu'il y aurait exposés.

Dans ces conditions, il n'y avait pas lieu d'allouer à l'intimé une indemnité équitable à titre de dépens de première instance, ni de débours s'ajoutant à celle-ci. Le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris, qui condamne l'appelante à payer à l'intimé la somme de 12'000 fr. à titre de dépens, sera en conséquence annulé.

4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 5'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe pour l'essentiel. Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par celle-ci, qui demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens d'appel à l'intimé, qui comparaît en personne et n'a pas allégué avoir effectué des démarches le justifiant (art. 95 al. 3 let. c CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mars 2019 par A_____ contre le jugement JTPI/1646/2019 rendu le 1^{er} février 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10575/2011-5.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'000 fr, les met à la charge de [la régie immobilière] A_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par celle-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Camille LESTEVEN

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.