

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11351/2011

ACJC/180/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 10 FEVRIER 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers de ce canton le 26 juin 2013, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Karin Grobet Thorens, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 26 juin 2013, communiqué pour notification le jour suivant aux parties, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a, préalablement, déclaré irrecevables les titres et le courrier déposés par A\_\_\_\_\_ les 10 et 19 avril 2013 et versé le courrier précité à la procédure C/\_\_\_\_\_ (ch. 1 et 2 du dispositif). Sur le fond, les premiers juges ont constaté le défaut de légitimation active de C\_\_\_\_\_ et l'ont déboutée de ce fait des fins de sa demande (ch. 1), ont constaté que B\_\_\_\_\_ ne devait pas à A\_\_\_\_\_ le montant de 46'500 fr. ayant fait l'objet de la poursuite n° 10 254325 U (ch. 2), dit que celle-ci n'irait pas sa voie (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 19 août 2013, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement dont il sollicite l'annulation. Il conclut, cela fait, principalement à ce que les titres qu'il a déposés le 10 avril 2013 soient déclarés recevables, à ce que le défaut de légitimation active de C\_\_\_\_\_ ainsi que la dette de B\_\_\_\_\_ à son égard, ayant fait l'objet de la poursuite n° 10 254325 U, soient constatés, et que ladite poursuite aille sa voie.
- b.** B\_\_\_\_\_ conclut, principalement, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé. Il requiert, subsidiairement, la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause parallèle concernant la réduction de loyer et le remboursement de la garantie y relative (C/\_\_\_\_\_).
- c.** Le 24 septembre 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.
- a.** Le 12 janvier 2007, A\_\_\_\_\_ a pris en location un appartement de sept pièces sis \_\_\_\_\_, appartenant à la D\_\_\_\_\_.
- Le contrat de bail a été conclu pour une durée de six ans à terme fixe, du 1<sup>er</sup> septembre 2007 au 31 août 2013. Le loyer a été fixé mensuellement à 4'445 fr., soit annuellement à 53'340 fr., jusqu'au 31 août 2012, et à 15'000 fr. par mois du 1<sup>er</sup> septembre 2012 au 31 août 2013, soit 180'000 fr. pour toute l'année. Les provisions pour charges se montaient à 300 fr. par mois, soit 3'600 fr. par année.
- L'art. 5 des conditions particulières intégrées au contrat prévoyait cependant une durée de bail supérieure, soit de 6 ans, 11 mois et 15 jours, ce qui représentait 11 mois et demi supplémentaires.
- b.** A une date indéterminée, A\_\_\_\_\_ a conclu oralement un contrat de sous-location avec B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ portant sur l'appartement précité.

---

c. Le 28 août 2007, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont signé un document intitulé "Reconnaissance de dette" libellé de la manière suivante :

*"Je soussigné, B\_\_\_\_\_, déclare reprendre la dette contractée par A\_\_\_\_\_ auprès D\_\_\_\_\_, d'un montant de CHF 651'900.- (six-cent-cinquante-et-un-mille-et-neuf-cent-francs), et m'engage à relever A\_\_\_\_\_ de toute responsabilité à l'égard de ladite dette.*

*Je reconnais ainsi devoir à A\_\_\_\_\_ la somme globale de CHF 651'900.- (six-cent-cinquante-et-un-mille-et-neuf-cent-francs) et ce sans intérêts.*

*Je m'engage à m'acquitter du montant de CHF 651'900.- (six-cent-cinquante-et-un-mille-et-neuf-cent-francs) susmentionné en mains de A\_\_\_\_\_ par le biais de versements mensuels d'un montant de CHF 7'761.- chacun.*

*Je m'engage à procéder au versement des mensualités au plus tard le 15<sup>ème</sup> jour de chaque mois, le versement de la première mensualité intervenant le 15 septembre 2007, et ainsi de suite chaque mois jusqu'à extinction totale de ma dette.*

*Je ne demeurerai lié par la présente reconnaissance de dette qu'à la condition que A\_\_\_\_\_ demeure obligé par la dette principale qu'il a contractée auprès de D\_\_\_\_\_.*

*Je m'engage, à l'instar de A\_\_\_\_\_, à maintenir totalement confidentiel le présent document ainsi que son contenu."*

d. En exécution de cet accord, les sous-locataires se sont acquittés du montant mensuel de 7'750 fr. auprès de A\_\_\_\_\_ dès le mois de septembre 2007.

e. Au mois de juin 2010, ils ont cessé tout versement, ayant découvert, selon leurs allégations, que le montant du sous-loyer était supérieur à celui du bail principal.

f. Le 16 novembre 2010, A\_\_\_\_\_ a mis en demeure les sous-locataires de régler sous trente jours un arriéré de 46'500 fr. correspondant aux sous-loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> juin au 30 novembre 2010.

Les sous-locataires se sont opposés à cette mise en demeure, se prévalant de la nullité du loyer initial, excipant de compensation avec les montants de loyer payés en trop et exigeant le remboursement avec intérêts du montant de 15'000 fr. versé à titre de garantie.

Le sous-bailleur a contesté l'ensemble de ces moyens.

g. Le 21 décembre 2010, A\_\_\_\_\_ a résilié le sous-bail au 31 janvier 2011 pour défaut de paiement du loyer, aucun versement n'étant intervenu à la suite de sa mise en demeure du 16 novembre 2010.

h. A\_\_\_\_\_ a requis une poursuite à l'encontre de B\_\_\_\_\_ pour un montant de 46'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2010, ce qui a donné lieu au commandement de payer n° 10 254325 U, notifié le 15 décembre 2010 et

---

indiquant comme cause de l'obligation "sous-loyers du 1<sup>er</sup> juin 2010 au 30 novembre 2010, reconnaissance de dette du 28 août 2007".

B\_\_\_\_\_ a formé opposition à ce commandement de payer.

**i.** Le 7 janvier 2011, A\_\_\_\_\_ a requis la mainlevée provisoire de ladite opposition. Le Tribunal a fait droit à sa requête par jugement du 18 mars 2011, notifié au domicile élu de B\_\_\_\_\_ le 27 avril 2011.

**j.** Le 13 mai 2011, les sous-locataires ont agi contre A\_\_\_\_\_ en contestation du loyer initial d'une part (C/\_\_\_\_\_), et en contestation du congé, réduction du loyer pour diminution d'usage et paiement du montant versé au titre de garantie d'autre part (C/\_\_\_\_\_ et C/\_\_\_\_\_).

A\_\_\_\_\_ a quant à lui agi en évacuation contre les sous-locataires (C/\_\_\_\_\_).

**k.** Le bail principal a été résilié pour le 1<sup>er</sup> septembre 2012 et les sous-locataires ont restitué l'appartement le 31 août 2012.

A une date qui ne ressort pas de la procédure, le sous-loyer initial a été fixé, d'entente entre les parties, au même montant que le loyer principal, soit à 4'745 fr. par mois, charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2007.

**D. a.** Le 17 mai 2011, les sous-locataires ont saisi le Tribunal d'une action en libération de dette contre A\_\_\_\_\_, concluant au constat qu'ils n'étaient débiteurs d'aucun montant à l'égard de ce dernier et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 10 254325 U n'irait pas sa voie. Ils ont préalablement requis la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans les causes ouvertes parallèlement (C/\_\_\_\_\_, C/\_\_\_\_\_ et C/\_\_\_\_\_) à la suite du dépôt de leurs deux autres requêtes. Ils ont également demandé la production de diverses pièces et la comparution personnelle des parties.

**b.** A\_\_\_\_\_ a conclu principalement à l'irrecevabilité de l'action et subsidiairement à son rejet, demandant dans les deux cas la continuation de la poursuite n°10 254325 U.

Il a précisé dans sa réponse du 14 mai 2012 que la reconnaissance de dette du 28 août 2007, dont le montant était supérieur à celui du sous-loyer, portait aussi sur "certains montants dus au titre de relations d'affaires que [les parties] avaient eues auparavant". S'y ajoutaient, selon les allégués du sous-bailleur, les loyers d'un autre appartement loué par ce dernier et sis \_\_\_\_\_.

**c.** Durant les débats principaux, les parties ont expliqué ce qui suit quant à la reconnaissance de dette du 28 août 2007.

---

**ca.** Le sous-bailleur a avancé, lors de l'audience du 31 octobre 2012, que la reconnaissance de dette portait, outre sur les sous-loyers, sur le remboursement de 183'600 fr. dus au titre d'honoraires pour différents conseils qu'il avait prodigués au sous-locataire en 2006 et 2007, sur l'indemnité résultant de l'abandon de participations prises dans l'une des structures de ce dernier, ainsi que sur le prix de l'une de ses sociétés achetée par le sous-locataire. La dette de 183'600 fr. était indivisible et devait être remboursée à hauteur de 2'550 fr. par mois pendant 6 ans. La mise en demeure du 16 novembre 2010 était erronée et aurait dû porter sur un montant de sept fois 4'745 fr. Le commandement de payer notifié le 15 décembre 2010 n'était pas correctement libellé non plus et aurait dû indiquer deux causes, soit sept sous-loyers de 4'745 fr. et "autre chose pour le solde".

Dans la mesure où le bail principal avait été résilié au 1<sup>er</sup> septembre 2012, aucun loyer n'était dû depuis cette date par le sous-locataire, sous réserve d'un arriéré. De manière générale, si le sous-locataire restituait les locaux et qu'il était parallèlement mis fin au bail principal, ce dernier ne devait plus rien au sous-bailleur, pour autant que toutes les mensualités échues précédemment aient été réglées, "cela en ce qui concern[ait] le sous-loyer".

**cb.** Le sous-locataire a affirmé que la reconnaissance de dette faisait suite à un projet de convention qui n'aurait concerné que la sous-location. Le sous-bailleur y avait finalement renoncé et le sous-locataire avait accepté la forme de la reconnaissance de dette proposée, bien qu'il eût préféré celle de la convention, en raison de son intérêt pour l'appartement. Au moment de la signature, il ignorait le montant du loyer du bail principal, et pensait qu'il n'était pas supérieur à celui figurant dans la reconnaissance de dette, conformément aux explications du sous-bailleur à qui il faisait confiance. Il avait versé un montant de 13'335 fr. en espèces au titre de garantie, sans quittance, ce que le sous-bailleur a contesté, affirmant qu'aucune garantie n'avait été exigée en raison des bonnes relations entre les parties.

**d.** Dans leurs plaidoiries finales et écrites du 10 avril 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Les sous-locataires n'ont cependant pas repris leurs requêtes préalables et ont conclu subsidiairement à la suspension, avant jugement sur le fond, de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause concernant la réduction de loyer et le remboursement de la garantie y relative (C/\_\_\_\_\_).

A l'appui de son écriture, le sous-bailleur a produit sept nouvelles pièces, à la recevabilité desquelles les sous-locataires se sont opposés.

**e.** Le 19 avril 2013, A\_\_\_\_\_ a déposé un courrier mentionnant le numéro de la présente cause, mais concernant la procédure relative à la réduction de loyer et le remboursement de la garantie y relative.

**E.** Dans le jugement querellé, le Tribunal a déclaré les pièces produites le 10 avril 2013 irrecevables, au motif qu'elles ne concernaient pas des faits survenus seule-

---

ment après l'ouverture des débats principaux et qu'elles auraient pu être produites avant cette échéance. Le courrier du 19 avril 2013 était également irrecevable, mais il a été versé à la procédure parallèle relative à la réduction de loyer et le remboursement de la garantie, dans la mesure où il concernait cette cause (C/\_\_\_\_\_). Les premiers juges ont, sur le fond, rejeté la légitimation active de C\_\_\_\_\_ dans la mesure où celle-ci n'avait pas fait l'objet de la poursuite n° 10 254325 U et n'était ainsi pas titulaire de la dette litigieuse. En ce qui concernait la reconnaissance de dette du 28 août 2007, le Tribunal a considéré qu'elle avait pour seul fondement la sous-location conclue par les parties, à l'exclusion des créances supplémentaires invoquées par le sous-bailleur, à défaut de preuve ou d'offre de preuve de ce dernier à leur sujet. Dans la mesure où le sous-locataire était fondé à répéter le montant de 99'165 fr., correspondant à la différence de loyer de 3'005 fr. payée en trop pendant 33 mois, il pouvait compenser cette créance avec l'arriéré de loyer concernant la période des mois de juin à novembre 2010, s'élevant au demeurant à 28'470 fr. (4'745 fr. x 6) et non au montant requis par le sous-bailleur de 46'500 fr.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Le jugement querellé constitue une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au dernier état des conclusions (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, a été introduit auprès de la Cour dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC).

Il est ainsi recevable.

- 1.2** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

Sa compétence à raison de la matière, laquelle doit être examinée d'office (art. 59 al. 1 et al. 2 let. b; art. 60 CPC), est acquise dans la mesure où le présent litige a trait principalement aux obligations découlant de la sous-location d'une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ).

2. L'appelant considère que le Tribunal a déclaré à tort irrecevables les pièces qu'il a produites le 10 avril 2013.

- 2.1** Selon l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard; ils doivent en outre soit être postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction, respectivement avoir été découverts postérieurement (novas proproment dits; let. a), soit avoir existé avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière

---

audience d'instruction sans avoir pu être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improperment dits; let. b).

**2.2** Il est admis en l'espèce que les pièces litigieuses existaient avant l'ouverture des débats principaux de première instance. L'appelant n'objecte pas avoir été dans l'impossibilité matérielle de produire ces pièces plus tôt. Il soutient en revanche que la nécessité de les verser à la procédure n'est apparue que lors des audiences de débats principaux des 31 octobre 2012 et 6 février 2013. Elles concerneraient en effet des faits qu'il avait invoqués lors desdites audiences et qui n'avaient pas été admis, à savoir les conseils prodigués à l'intimé et le dédommagement versé à ce dernier pour l'abandon des actions d'une société lui appartenant.

L'appelant n'a néanmoins pas fait preuve de diligence à un double égard. Dans la mesure où les faits précités fondent des moyens qu'il oppose à la demande de l'intimé, il aurait dû les alléguer précisément et produire les titres y relatifs avant l'ouverture des débats principaux. De surcroît, ces faits ont été invoqués, pour la première fois de manière détaillée, lors de l'audience du 31 octobre 2012. L'appelant a dès lors de toute manière été négligent en ne produisant pas les pièces litigieuses après ladite audience et en attendant la clôture des débats le 10 avril 2013.

Le Tribunal n'a dès lors pas violé l'art. 229 al. 1 CPC en déclarant les pièces litigieuses irrecevables et le grief de l'appelant sur ce point doit être rejeté.

Ce dernier ne conteste pour le surplus pas l'irrecevabilité du courrier qu'il a déposé le 19 avril 2013.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir contrevenu au droit en considérant que la reconnaissance de dette du 28 août 2007 portait sur les sous-loyers dus par l'intimé, à l'exclusion de toute autre créance. Il aurait ainsi violé l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.), la présomption que comporte la reconnaissance de dette (art. 17 CO), la répartition du fardeau de la preuve (art. 8 CC), ainsi que fait une mauvaise interprétation de la reconnaissance de dette (art. 18 al. 1 CO), violant en particulier le principe *in dubio contra stipulatorem*.

- 3.1** **3.1.1** Lorsque la mainlevée provisoire a été accordée, le débiteur peut, dans les 20 jours à compter de la mainlevée, intenter au for de la poursuite une action en libération de dette, le procès étant instruit en la forme ordinaire (art. 83 al. 2 LP).

L'action en libération de dette est une action négatoire de droit matériel, qui tend à la constatation de l'inexistence ou de l'inexigibilité de la créance invoquée par le poursuivant. L'action en libération de dette se caractérise par la transposition du rôle des parties. Autrement dit, le créancier est défendeur au lieu d'être demandeur. La répartition du fardeau de la preuve est en revanche inchangée. Il incombe donc au défendeur (i.e. le poursuivant) d'établir que la créance litigieuse a pris

naissance, par exemple en produisant une reconnaissance de dette. Quant au demandeur (i.e. le poursuivi), il devra établir la non-existence ou le défaut d'exigibilité de la dette constatée par le titre (ATF 131 III 268 consid. 3.1 et 130 III 285 consid. 5.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4D\_4/2011 du 1<sup>er</sup> avril 2011 consid. 2.1).

La reconnaissance de dette est une déclaration par laquelle un débiteur manifeste au créancier qu'une dette déterminée existe. Elle peut être causale, lorsque la cause de l'obligation y est mentionnée, ou abstraite à ce défaut; dans les deux cas, elle est valable (art. 17 CO). Toutefois, la cause sous-jacente doit exister et être valable, conformément à la conception causale de l'obligation en droit suisse. La reconnaissance de dette entraîne un renversement du fardeau de la preuve. Le débiteur qui conteste la dette doit établir quelle est la cause de l'obligation (en cas de reconnaissance abstraite), respectivement démontrer que la cause de l'obligation n'est pas valable, par exemple parce que le rapport juridique à la base de la reconnaissance est inexistant, nul (art. 19 et 20 CO), a été simulé (art. 18 al. 1 CO) ou invalidé (art. 31 CO) (ATF 131 III 268 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_152/2013 du 20 septembre 2013 consid. 3.1).

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune 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 (art. 18 al. 1 CO).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites 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 (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi 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 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_36/2013 du 4 juin 2013 consid. 2.2).

**3.1.2** Celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (art. 62 al. 1 CO). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (art. 62 al. 2 CO).

Lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (art. 120 al. 1 CO).

**3.2** En l'espèce, l'action en libération de dette a été introduite dans le délai légal de 20 jours par-devant le tribunal du for de la poursuite, ce qui n'est par ailleurs pas litigieux.

---

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 1<sup>er</sup> 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,

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 1<sup>er</sup> 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 l'appelant à l'égard 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

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 aurait 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'éclaircir 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).

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.

\* \* \* \* \*

**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.*