



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18426/2017

ACJC/47/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 10 JANVIER 2020**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_**, domicilié \_\_\_\_\_, recourant contre un jugement rendu par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 27 mai 2019, comparant par Me Daniela Linhares, avocate, Galerie Jean-Malbuisson 15, case postale 5522, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

**LA MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE B\_\_\_\_\_ SA EN LIQUIDATION**, p.a. Office des Faillites, route de Chêne 54, 1208 Genève, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 janvier 2020.

---

**EN FAIT**

**A. a.** Par jugement JTPI/7799/2019 prononcé le 27 mai 2019 et reçu par A\_\_\_\_\_ le 3 juin 2019, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a rejeté l'action en contestation de l'état de collocation dans la faillite de LA SOCIETE B\_\_\_\_\_ SA EN LIQUIDATION formée par le précité (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 1'200 fr. qu'il a mis à la charge de A\_\_\_\_\_ et compensés avec l'avance de frais fournie par celui-ci, restitué 200 fr. à la MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE B\_\_\_\_\_ SA EN LIQUIDATION (ci-après : la Masse en faillite) (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

**b.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 1<sup>er</sup> juillet 2019, A\_\_\_\_\_ forme "appel" de ce jugement, dont il sollicite l'annulation, sous suite de frais. Il conclut à ce que sa production dans la faillite précitée soit admise à l'état de collocation en 3<sup>ème</sup> classe pour 115'757 fr.

Il allègue des faits nouveaux.

**c.** La Masse en faillite conclut à la confirmation du jugement attaqué, sous suite de frais.

**d.** Dans sa réplique, A\_\_\_\_\_ persiste dans ses conclusions.

**e.** La Masse en faillite ayant renoncé à faire usage de son droit de dupliquer, la cause a été gardée à juger le 11 novembre 2019.

**B.** Les faits pertinents retenus par le Tribunal sont les suivants :

**a.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire de plusieurs immeubles situés à Genève.

B\_\_\_\_\_ SA (ci-après : B\_\_\_\_\_ SA ou la régie), aujourd'hui en liquidation, était une société inscrite au Registre du commerce, active notamment dans le domaine de l'immobilier (gérance, investissements, conseils, expertises, promotion, courtage, achat et vente). Son administrateur, avec signature individuelle, était C\_\_\_\_\_, avocat.

**b.** Par contrat du 1<sup>er</sup> janvier 2010, A\_\_\_\_\_ a confié à B\_\_\_\_\_ SA la gestion financière, locative et technique de quatre de ses immeubles locatifs (ci-après : les immeubles litigieux).

Les conditions générales de [l'association] D\_\_\_\_\_, devenue [l'association] E\_\_\_\_\_, dans leur version de 2001, faisaient partie intégrante du contrat. Celui-ci renvoyait aux dispositions 1.1 et 1.1.1 desdites conditions générales pour ce qui était des prestations à exécuter dans le cadre de la gérance et prévoyait des

---

honoraires de gestion de 4.2% des loyers encaissés ainsi que la tenue d'une comptabilité séparée.

Les conditions générales précitées ne figurent pas au dossier de la procédure.

c. B\_\_\_\_\_ SA a été déclarée en faillite le \_\_\_\_\_ 2017, selon C\_\_\_\_\_ en raison du défaut de paiement des honoraires qui lui étaient dus par A\_\_\_\_\_ pour environ 247'000 fr.

Le 30 mars 2017, l'Office des poursuites et faillites (ci-après : l'Office) a mis en demeure celui-ci de s'acquitter de ce montant.

d. Le 4 mai 2017, A\_\_\_\_\_ a produit dans la faillite de B\_\_\_\_\_ SA une créance de 117'336 fr. (111'429 fr. au titre de "*loyers non versés*" en lien avec des immeubles sis à la rue 1\_\_\_\_\_ et [au quartier de] F\_\_\_\_\_ ainsi que 5'907 fr. au titre de "*remboursement solde des affaires pendantes*").

Le 25 juillet 2017, l'état de collocation a été déposé et la créance de A\_\_\_\_\_ écartée. Le dividende probable pour les créances colloquées en 3<sup>ème</sup> classe a été estimé à 0.00%.

Interrogé par l'Office, C\_\_\_\_\_ a déclaré qu'un dénommé G\_\_\_\_\_ était en charge de la gestion des immeubles litigieux, sans pouvoir de représentation de la société. Cette gestion faisait l'objet d'une comptabilité séparée. A\_\_\_\_\_ avait ouvert un compte auprès de [la banque] H\_\_\_\_\_ à travers lequel toutes les opérations financières relatives auxdits immeubles étaient effectuées. Ce compte était géré par le seul A\_\_\_\_\_. G\_\_\_\_\_ disposait d'une procuration collective sur ce compte aux fins de consultation des encaissements. Il ne bénéficiait d'aucun pouvoir de prélèvement. S'agissant du solde en faveur de A\_\_\_\_\_ résultant de la note d'honoraires établie par ses soins (5'907 fr.), il avait été compensé par les honoraires que celui-ci devait à B\_\_\_\_\_ SA.

e. Le 6 août 2017, A\_\_\_\_\_ a formé devant le Tribunal une action en contestation de l'état de collocation dans la faillite de B\_\_\_\_\_ SA, concluant à ce que celui-ci soit rectifié en ce sens que sa créance de 117'336 fr. soit inscrite à hauteur de 115'757 fr., en 3<sup>ème</sup> classe.

Il a fait valoir que B\_\_\_\_\_ SA était, de fait, dirigée par G\_\_\_\_\_ avec qui il avait été en affaires par le passé, ce dernier ayant géré ses immeubles lorsqu'il était administrateur d'une autre régie de la place. Malgré le texte du contrat, ils étaient convenus que les honoraires de gestion s'élèveraient à 3% des loyers encaissés et il s'en était acquitté. Il tenait lui-même une comptabilité pour chacun des immeubles litigieux. Il a soutenu que selon ses tableaux des états locatifs par immeuble produits à la procédure, la différence entre les loyers encaissés et ceux qu'il aurait dû percevoir s'élevait à un montant (arrondi) de 109'850 fr. pour les

immeubles litigieux. Il disposait par ailleurs d'une créance de 5'907 fr. à l'égard de B\_\_\_\_\_ SA résultant d'un décompte d'honoraires (intitulé "*Décompte solde honoraires compensés avec honoraires B\_\_\_\_\_ SA*") établi par C\_\_\_\_\_ en sa qualité d'avocat pour des dossiers "I\_\_\_\_\_" et "Epoux J\_\_\_\_\_".

**f.** La Masse en faillite a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_.

Elle a relevé que la somme réclamée par A\_\_\_\_\_ correspondait aux loyers que les locataires de ce dernier n'avaient pas payés. Or, à teneur des conditions générales applicables au contrat, le mandat de B\_\_\_\_\_ SA ne comprenait pas les démarches de recouvrement ni celles d'exécution forcée. Les loyers réglés par les locataires que la régie avait encaissés avaient été reversés à A\_\_\_\_\_ après déduction des commissions dues par celui-ci. La seconde créance (5'907 fr.) n'avait aucun lien avec B\_\_\_\_\_ SA. Elle concernait une activité de conseil déployée en faveur de A\_\_\_\_\_.

Elle a produit un document (intitulé "*prestations des membres*") édité par [l'association] E\_\_\_\_\_ (version 2009) qu'elle a présenté comme étant les conditions générales de [l'association] D\_\_\_\_\_. Selon elle, il ressortait des points 1.1 et 1.1.1 de celles-ci que la gestion ne comprenait pas les démarches de recouvrement par l'exécution forcée des créances de loyers impayées.

**g.** Le Tribunal a entendu en qualité de témoins G\_\_\_\_\_, à la demande de A\_\_\_\_\_, et C\_\_\_\_\_, à celle de la Masse en faillite.

G\_\_\_\_\_ a déclaré avoir géré les immeubles de A\_\_\_\_\_ par le passé, tout d'abord au sein d'une régie de la place, puis au sein de B\_\_\_\_\_ SA et actuellement à son compte.

A l'époque de B\_\_\_\_\_ SA, les loyers des immeubles litigieux étaient encaissés par A\_\_\_\_\_ sur son compte auprès de H\_\_\_\_\_. Sur les extraits dudit compte produits à la procédure, ces entrées étaient libellées par la mention "crédit BVR" suivie d'un numéro correspondant à la codification informatisée chez B\_\_\_\_\_ SA liée à un locataire, l'immeuble et l'étage du logement.

En cas de défaut de paiement d'un loyer par un locataire, le témoin adressait une mise en demeure - sauf s'il s'agissait d'une connaissance de A\_\_\_\_\_ - et se chargeait, le cas échéant, d'établir les réquisitions de poursuites. La suite du recouvrement était du ressort de celui-ci. Pour le recouvrement d'arriérés de loyer, A\_\_\_\_\_ avait mandaté C\_\_\_\_\_, en tant qu'avocat.

B\_\_\_\_\_ SA disposait d'un compte auprès de K\_\_\_\_\_ dont les extraits avaient été versés à la procédure, un compte "K\_\_\_\_\_" et/ou un compte garantie.

---

C\_\_\_\_\_ a déclaré que A\_\_\_\_\_ tenait une comptabilité séparée. Celui-ci disposait d'un compte personnel auprès de H\_\_\_\_\_ qui servait à toutes les transactions liées aux immeubles litigieux. G\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA ne disposaient d'aucun pouvoir sur ce compte, si ce n'est exclusivement celui de le consulter, à disposition du seul G\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ SA n'encaissait pas d'argent (loyers) dans le cadre de la gestion desdits immeubles. Les seuls montants reçus étaient ceux versés par A\_\_\_\_\_ conformément au mandat de gestion (commissions).

A\_\_\_\_\_ décidait seul de la suite à donner en cas de retard de paiement d'un locataire. B\_\_\_\_\_ SA n'avait jamais agi en qualité de mandataire dans le cadre d'une procédure de mainlevée lorsque le cas se présentait.

B\_\_\_\_\_ SA disposait d'un compte auprès de [la banque] L\_\_\_\_\_, clôturé en 2011, dont le solde avait été versé sur un compte "K\_\_\_\_\_" auprès de K\_\_\_\_\_, un compte courant (dont les relevés de janvier 2011 à mars 2017 ont été versés à la procédure) et un compte "\_\_\_\_\_" auprès de K\_\_\_\_\_. Conformément à son engagement par-devant le Tribunal, le témoin a versé au dossier les relevés de ce dernier compte de la date de son ouverture à celle de sa clôture.

- C. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que, pour ce qui était de la question de l'encaissement des loyers, le contrat conclu par les parties renvoyait à des conditions générales qui n'avaient pas été versées à la procédure (version 2001). Quant à la version 2009 desdites conditions produite par la Masse en faillite, le contrat ne s'y référait pas. Les déclarations des parties et des témoins sur cette question étaient par ailleurs contradictoires. A\_\_\_\_\_ soutenait que la régie encaissait les loyers, ce que la Masse en faillite avait admis dans son écriture de réponse. Les témoins avaient, quant à eux, tous deux déclaré que la faillie n'assumait pas cette tâche.

La question de savoir si l'encaissement des loyers faisait partie des obligations de la régie pouvait toutefois rester indécise. En effet, dans la mesure où la créance produite résultait, selon A\_\_\_\_\_, de loyers perçus par la faillie que celle-ci ne lui avait pas reversés, il appartenait à celui-ci de prouver que la régie avait bien perçu ces loyers. Or, il avait échoué à apporter cette preuve. Il ressortait des témoignages que A\_\_\_\_\_ percevait directement les sommes réglées par ses locataires sur un compte bancaire dont il était le seul titulaire. Cela était corroboré par les extraits du compte bancaire en question. Il y figurait mensuellement plusieurs crédits qui correspondaient, selon les explications données par le témoin G\_\_\_\_\_ non remises en cause par des éléments probants contraires, au paiement des locataires, identifiables par le code que B\_\_\_\_\_ SA leur avait attribué. Quant aux comptes bancaires de la faillie dont les extraits figuraient au dossier, A\_\_\_\_\_ n'avait pas mis en évidence des sommes portées à leur crédit qui concerneraient les loyers réglés par l'un ou l'autre de ses locataires encaissés par la précitée et

faisant l'objet de la présente action. Il apparaissait ainsi établi que A\_\_\_\_\_ percevait directement sur son compte bancaire les loyers des immeubles concernés par le contrat de gérance. La faillie ne pouvait donc pas se voir reprocher de ne pas les avoir reversés.

Par ailleurs, le premier juge a retenu que A\_\_\_\_\_ n'avait pas allégué avoir mandaté la régie pour s'occuper du recouvrement des loyers impayés ou que celle-ci aurait failli à ses obligations dans le cadre du suivi de leur encaissement. A\_\_\_\_\_ ne pouvait donc pas non plus prétendre à la réparation par la faillie d'un préjudice découlant du défaut de paiement du loyer par ses locataires.

La créance relative à un solde d'honoraires en faveur de A\_\_\_\_\_ (5'907 fr.) ne pouvait pas non plus être admise à l'état de collocation, faute de démonstration que la faillie ait pu en être la débitrice. En effet, les notes d'honoraires dont résultait le solde litigieux concernaient l'activité juridique déployée en faveur de A\_\_\_\_\_ par C\_\_\_\_\_ en sa qualité d'avocat.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Selon l'art. 308 al. 2 CPC, l'appel est recevable dans les affaires patrimoniales si la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins au dernier état des conclusions. Si tel n'est pas le cas, seul le recours est recevable (art. 319 let. a CPC).

Dans l'action en contestation de l'état de collocation, la valeur litigieuse n'équivaut pas au montant de la créance à colloquer, mais se détermine en fonction du dividende probable qui devrait revenir à la prétention litigieuse (ATF 138 III 675 consid. 3.1; 135 III 545 consid. 1). L'estimation du dividende probable, déterminé par l'administration de la faillite, lie le juge saisi de l'action en contestation de l'état de collocation (ATF 138 III 675 consid. 3.2.2).

En l'espèce, le dividende prévisible pour les créances colloquées en 3<sup>ème</sup> classe est de 0.00%, de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

Introduit dans le délai prévu par la loi (art. 321 al. 1 CPC), le recours est recevable.

Le fait que le recourant ait intitulé son acte "appel" ne fait pas obstacle à sa recevabilité, celui-ci pouvant être traité comme un recours, dès lors qu'il remplit les conditions formelles de cette voie de droit (art. 130 al. 1 et 131 CPC; ATF 134 III 379 consid. 1.2; 131 I 291 consid. 1.3).

- 1.2** Le recours est ouvert pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

La Cour applique le droit d'office (art. 57 CPC). Cependant, elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient tout simplement évidents (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3; 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1).

Dans le cadre d'un recours, la Cour doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits retenus par le premier juge et ne peut s'en écarter que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte, ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 136 III 552 consid. 4.2).

Le recours doit être motivé (art. 321 al. 1 CPC). La motivation est une condition de recevabilité prévue par la loi et qui doit être examinée d'office (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_82/2013 du 18 mars 2013 consid. 3.2-3.4). Pour satisfaire à cette exigence, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1; 5A\_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, publié in SJ 2012 I p. 232).

En l'espèce, le recourant ne développe aucun grief pour ce qui est de sa prétention de 5'907 fr. au titre de "*remboursement solde des affaires pendantes*", laquelle a été écartée par le premier juge, de sorte qu'il ne sera pas entré en matière sur cette question.

**1.3** La Cour applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

**2.** **2.1** Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans la procédure de recours (art. 326 al. 1 CPC).

**2.2** En l'espèce, à bien le comprendre, le recourant allègue devant la Cour qu'il incombait à l'intimée, en cas de retard dans le paiement du loyer par ses locataires, d'adresser des mises en demeure et de procéder aux démarches de recouvrement, ce que celle-ci n'avait pas fait. Il ne remet par ailleurs pas en cause la constatation du Tribunal, selon laquelle ces faits n'ont pas été allégués par ses soins en première instance. Ses allégations précitées en seconde instance sont par conséquent nouvelles et irrecevables.

**3.** Le recourant reproche au Tribunal de ne pas avoir fait droit à son action en contestation de l'état de collocation.

---

**3.1.1** Le créancier qui conteste l'état de collocation parce que sa production a été écartée en tout ou en partie ou parce qu'elle n'a pas été colloquée au rang qu'il revendique intente une action en contestation de l'état de collocation dirigée contre la masse en faillite (art. 250 al. 1 LP; MARCHAND, Précis de droit des poursuites, 2013, p. 161; JAUQUES, in Commentaire romand, Poursuite pour dettes et faillite, 2005, n. 6 ad art. 250 LP).

Cette action a pour but de déterminer si et dans quelle mesure une créance litigieuse doit participer à la liquidation de la faillite (ATF 119 III 84). La question de l'existence et de l'étendue de la créance concernée fait l'objet, à titre préjudiciel, d'un examen au fond basé sur le droit matériel (JAUQUES, op. cit., n. 1 ad art. 250 LP). Il appartient au créancier dont la production a été écartée de prouver l'existence de sa créance ainsi que le rang auquel elle devrait selon lui être colloquée. Il appartient en revanche à la masse en faillite de prouver les objections ou exceptions qu'elle lui oppose (HUNKELER, Kurzkomentar SchKG, 2014, n. 38 ss. ad art. 250 LP; JAUQUES, op. cit., n. 4 ad art. 250 LP).

**3.1.2** Le contrat de gérance d'immeubles doit être qualifié de mandat ou de contrat *sui generis* soumis aux règles du mandat conformément à l'article 394 al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 3.1).

Aux termes de l'article 396 al. 1 CO, l'étendue du mandat est déterminée par la convention des parties ou, à défaut, par la nature de l'affaire.

La gestion d'immeubles embrasse différentes activités qui doivent être distinguées. La gestion ordinaire comprend principalement la maintenance de l'immeuble, sa location et la tenue des comptes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_145/2016 précité consid. 5.1). La relation avec les locataires comprend la recherche et la sélection de locataires potentiels, la rédaction et la conclusion des baux, la réception des sûretés exigées du locataire, l'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie, l'encaissement des loyers et frais à charge du locataire, le suivi des baux y compris les adaptations de loyers aux échéances contractuelles dans la mesure usuelle, le traitement des sinistres et, d'une manière plus générale, les autres relations avec les locataires (THEVENOZ, Le contrat de gérance d'immeubles, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2003, p. 113 ss; MARCHAND, La gérance d'immeubles, conventionnelle et légale, 14<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 5).

**3.1.3** A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

Les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC). Puisque la procédure probatoire ne doit porter que sur les faits pertinents et contestés, chaque partie doit articuler ses allégués avec précision (TAPPY, Commentaire romand, Code de

---

procédure civile commenté, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 5 ad art. 55 CPC) pour permettre au juge non seulement d'appliquer le droit de fond, mais encore d'administrer les preuves nécessaires pour élucider les faits allégués (charge de motivation) et, préalablement, pour permettre à la partie adverse de se déterminer de manière précise sur les faits allégués (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_588/2011 du 3 mai 2012 consid. 2.2.1; HOHL, Procédure civile, tome I, 2<sup>ème</sup> éd. 2016, p. 208 et 209, n. 1261 à 1269).

**3.2.1** En l'espèce, s'agissant de sa prétention de 109'850 fr. relative à des "*loyers non versés*", le recourant reproche en premier lieu en vain au Tribunal une constatation arbitraire des faits.

En effet, le fait que le contrat n'ait pas été signé par une personne autorisée, que les honoraires de gérance prévus ne se soient pas élevés à 4,2% et que la faillite de B\_\_\_\_\_ SA n'ait pas son origine dans le défaut de paiement des honoraires dus par le recourant, sont autant d'éléments dépourvus d'incidence sur l'issue du litige. Le recourant n'en tire d'ailleurs aucune conséquence.

Quant au compte bancaire sur lequel l'encaissement mensuel régulier des loyers des immeubles litigieux était effectué, le recourant échoue à démontrer que le premier juge aurait retenu de façon arbitraire qu'il s'agissait du sien, comme il sera démontré ci-après.

Il allègue tout d'abord que plusieurs montants concernant ses locataires ont été déposés sur le compte "\_\_\_\_\_" de la faillie auprès de K\_\_\_\_\_. Or, le seul élément concret qu'il fournit à cet égard devant la Cour, à savoir qu'un montant de 269 fr. aurait été versé par un dénommé M\_\_\_\_\_, locataire de son immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_, n'est pas déterminant. En tout état, ni la qualité de locataire d'un des immeubles litigieux du dénommé M\_\_\_\_\_, ni celle de loyer litigieux de la somme de 269 fr. versée ne ressort de la pièce offerte à titre de preuve. Le recourant fait valoir ensuite que des sommes d'argent auraient été encaissées, notamment pour une dénommée I\_\_\_\_\_, sans transiter par son compte. Or, contrairement à ce qu'il soutient, il ne ressort pas du décompte d'honoraires établi par C\_\_\_\_\_ (intitulé "*Décompte solde honoraires compensés avec honoraires B\_\_\_\_\_ SA*") pour des dossiers "I\_\_\_\_\_" et "Epoux J\_\_\_\_\_" que des loyers liés aux immeubles litigieux auraient été encaissés par la faillie. Le recourant invoque encore que la Masse en faillite, soit pour elle l'Office, a allégué dans son écriture de réponse en première instance que l'ensemble des loyers payés par les locataires à B\_\_\_\_\_ SA avaient été reversés au recourant. Or, les enquêtes ultérieures (témoins G\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_) ont démontré que les faits ne s'étaient pas déroulés comme allégué par l'Office dans son mémoire, étant relevé que le premier témoin précité était, au stade de ses déclarations devant le Tribunal, lié contractuellement au recourant, lequel avait sollicité son audition. Par ailleurs, cet "aveu" que fait valoir le recourant émane d'une autorité qui n'a pas eu une connaissance directe des faits. Pour terminer sur la question du compte sur lequel

---

étaient encaissés les loyers des immeubles litigieux, le fait que le compte "\_\_\_\_\_" [auprès de K\_\_\_\_\_] de l'intimée n'aurait pas été spontanément mentionné à l'Office est sans pertinence.

**3.2.2** En second lieu, le recourant soutient en vain que certains éléments retenus par le Tribunal auraient dû conduire celui-ci à faire droit à son action.

En effet, le fait que G\_\_\_\_\_ a géré les immeubles du recourant au sein d'une autre régie avant de s'en occuper au sein de la faillie et qu'il le fait à son compte actuellement n'est pas pertinent pour l'issue du litige. Le recourant n'en tire d'ailleurs aucune conséquence.

Quant aux déclarations du témoin G\_\_\_\_\_, selon lesquelles en cas de défaut de paiement du loyer par un locataire, le témoin adressait une mise en demeure et se chargeait le cas échéant d'établir les réquisitions de poursuite, le recourant allègue sur cette base devant la Cour pour la première fois qu'il incombait à la faillie de procéder au recouvrement des arriérés de loyers litigieux et qu'elle n'avait pas exécuté cette obligation. Selon lui, la preuve de cette violation du contrat découlait desdites déclarations dans la mesure où la faillie ne démontrait pas l'absence d'encaissement des loyers litigieux et avoir procédé aux mises en demeure prévues. Or, les allégations nouvelles précitées du recourant sont irrecevables (cf. *supra*, consid. 2). Comme il a été exposé, celui-ci ne remet, en effet, pas en cause la constatation du Tribunal selon laquelle ces allégations n'ont pas été soulevées par ses soins en première instance. Ainsi, faute pour le recourant d'avoir allégué les faits sur lesquels il fondait sa prétention, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que celle-ci n'était pas fondée (cf. *supra*, consid. 3.1.3). Le grief du recourant apparaît en conséquence mal fondé, sans qu'il ne soit besoin de statuer sur la question de savoir si l'absence d'encaissement des loyers litigieux, l'existence d'une obligation de recouvrement de la faillie et l'inexécution de dite obligation ont été démontrées ou non et les conséquences à en tirer.

**3.3** Au vu de ce qui précède, le recours, mal fondé, sera rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

- 4.** Les frais judiciaires du recours, arrêtés à 1'000 fr. (art. 95 al. 1 et 2, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de frais effectuée par celui-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'intimée plaide en personne et n'expose pas avoir engagé des frais pour les démarches effectuées, de sorte qu'il ne lui sera pas alloué de dépens (art. 95 al. 3 CPC; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_233/2017 du 28 septembre 2017 consid. 4.1).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 1<sup>er</sup> juillet 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7799/2019 rendu le 27 mai 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18426/2017-11.

**Au fond :**

Rejette ce recours.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires du recours à 1'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance versée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens de recours.

**Siégeant :**

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Christel HENZELIN

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.*