

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1075/2012

ACJC/1499/2013

ARRET

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013

Entre

Masse en faillite de feu A._____, soit pour elle l'Office des faillites, route de Chêne 54, case postale 115, 1211 Genève 17, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 janvier 2013, comparant en personne,

et

Monsieur B._____, **Monsieur C.**_____, **Madame D.**_____ et **Succession de feu E.**_____, soit pour elle **F.**_____, intimés, comparant tous par ROSSET & CIE SA, rue des Charmilles 28, 1203 Genève, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 30 janvier 2013, expédié pour notification aux parties le 31 janvier 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la demande formée à l'encontre de la Masse en faillite de feu (recte : feue) A._____ (ch. 1 du dispositif), a condamné la Masse en faillite de feu (recte : feue) A._____ à payer à Monsieur B._____, Monsieur C._____, Madame D._____ et Succession de feue E._____, soit pour elle F._____, la somme de 6'963 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2010 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que c'était sans motif valable que l'Office des faillites, en charge de la liquidation de la succession de la locataire décédée, avait conservé la possession de l'appartement litigieux entre le 1^{er} mai et le 15 novembre 2010, alors qu'il aurait pu restituer les clés à la régie en charge de l'immeuble et laisser à celle-ci le soin de disposer librement des objets insaisissables garnissant l'appartement. Le Tribunal des baux et loyers a dès lors retenu que la Masse en faillite de feue A._____ devait s'acquitter du loyer jusqu'à la restitution des locaux aux bailleurs, soit jusqu'au 15 novembre 2010. Dans la même mesure, le solde de chauffage réclamé par ceux-ci devait également être mis à sa charge.

- B. a.** Par acte expédié le 1^{er} mars 2013 au greffe de la Cour de justice, la Masse en faillite de feue A._____ (ci-après : la recourante) forme recours contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que sa partie adverse soit déboutée de toutes ses conclusions, subsidiairement à ce qu'elle soit condamnée à payer à B._____, C._____, D._____ et Succession de feue E._____, soit pour elle F._____, la somme de 1'243 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2010 et, plus subsidiairement, la somme de 6'755 fr. 35 avec intérêts à 5% dès le 15 septembre 2010.

A titre préalable, elle a sollicité que l'effet suspensif soit octroyé à son recours, ce que la Cour de céans a accepté par décision du 11 mars 2013.

Outre une copie du jugement entrepris, la Masse en faillite de feue A._____ produit simultanément à son recours des pièces nouvelles. La première (pièce n° 15) est une décision de la Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites de 2003, tandis que la seconde (pièce n° 16) peut être trouvée sur Internet, dans une publication accessible à chacun.

- b.** Dans leur réponse du 26 avril 2013, B._____, C._____, D._____ et Succession de feue E._____, soit pour elle F._____ (ci-après : les bailleurs ou

les intimés) concluent à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de la recourante de toutes ses conclusions.

c. Les parties ont été avisées le 29 avril 2013 de la mise en délibération de la cause.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. A. _____ était locataire d'un appartement de quatre pièces, au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE), propriété en dernier lieu de B. _____, C. _____, D. _____ et Succession de feu E. _____, soit pour elle F. _____.

b. Le loyer a été fixé, en dernier lieu, à l'040 fr. par mois, charges non comprises.

c. A. _____ est décédée le 21 mars 2010. Sa succession a été répudiée.

d. Par jugement JTPI/4549/2010 du 19 avril 2010, le Tribunal de première instance a prononcé l'ouverture de la faillite et ordonné la liquidation de la succession de feu A. _____.

e. Par courrier du 3 mai 2010, l'Office des faillites a informé la régie en charge de l'immeuble que l'administration de la faillite n'entendait pas entrer dans le contrat de bail ni fournir les sûretés prévues en application de l'art. 266h CO. Il proposait à celle-ci d'être nommée gardienne d'actifs, afin de pouvoir déplacer en garde-meubles, à ses frais et sous son entière responsabilité, les biens de la défunte, de manière à pouvoir relouer au plus vite l'appartement.

f. Le surlendemain, la régie prenait acte du fait que la Masse en faillite n'entendait pas reprendre le contrat de bail et lui impartissait un délai au 31 mai 2010 pour restituer les locaux, faute de quoi elle considérerait qu'elle reprenait finalement le bail et les loyers à échoir devraient être considérés comme des dettes de la Masse.

g. Dans un nouveau courrier, daté du 10 mai 2010, l'Office des faillites répétait à la régie qu'elle avait la possibilité d'être nommée gardienne d'actifs, à défaut de quoi il faudrait attendre *«que le mode de liquidation ait été déterminé par le Tribunal de Première Instance et que cette décision soit publiée, avec l'inventaire, dans la FAO et la FO SC»*, en précisant qu'il serait en outre *«nécessaire d'attendre l'écoulement d'un délai de 10 jours dès la publication pour respecter les droits des créanciers et des tiers»*.

h. Dans son courrier de réponse du 26 mai 2010, la régie campait sur sa position du 5 mai 2010, précisant qu'il n'appartenait pas aux bailleurs de prendre en charge les coûts de déménagement ou de stockage du mobilier de la défunte.

i. Le 27 mai 2010, l'Office des faillites a dressé l'inventaire de la faillite, faisant état d'actifs d'une valeur de 6'212 fr. 44 et de biens immobiliers insaisissables.

j. Par lettre du 9 novembre 2010, l'Office des faillites a informé la régie qu'il laissait à sa disposition le contenu du logement en question, charge pour elle d'en disposer comme elle entendait le faire. Il indiquait en outre tenir les clés du logement à sa disposition.

k. La régie a récupéré les clés le 15 novembre 2010. L'appartement a été vidé aux frais des bailleurs, pour un montant total de 2'546 fr. et a pu être reloué à compter du 16 janvier 2011.

l. Par requête du 23 janvier 2012, déclarée non conciliée lors de l'audience du 8 mai 2012, et portée devant le Tribunal des baux et loyers le lendemain, les bailleurs ont conclu à la condamnation de la Masse en faillite de feu A._____ au paiement de la somme de 9'043 fr. 35, correspondant aux loyers du 1^{er} mai au 15 novembre 2010 (6'760 fr.), au charges de chauffage et eau chaude pour la même période (203 fr. 35) et à l'indemnité pour perte locative du 15 novembre 2010 au 15 janvier 2011 (2'080 fr.).

m. La Masse en faillite de feu A._____ s'est opposée à cette demande, relevant, au fond, qu'elle avait clairement manifesté son intention de ne pas reprendre le bail litigieux et que sa partie adverse avait décliné son offre d'être désignée gardienne des actifs, ce qui lui aurait permis de récupérer l'appartement à la fin du mois de mai 2010.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. **1.1.** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

1.2. Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC). Le délai n'est cependant que de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction, à moins que la loi n'en dispose autrement (art. 321 al. 2 CPC).

1.3. La valeur litigieuse de la présente procédure est inférieure à 10'000 fr.

C'est la voie du recours qui est en conséquence ouverte contre le jugement du Tribunal des baux et loyers (art. 319 let. a et 309 let. a CPC), le délai pour recourir étant de trente jours (art. 321 al. 1 CPC).

1.4. En l'espèce, le recours a été interjeté dans les forme et délai légaux. Il est ainsi recevable sous cet angle.

1.5. Le Tribunal examinant d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC), notamment eu égard à sa compétence à raison de la matière et du lieu (art. 59 al. 2 let. b CPC), il sera constaté que la juridiction des baux et loyers est bien compétente pour connaître du présent litige, vu sa nature, soit la qualification d'une dette comme obligation de la Masse ou obligation du failli (ATF 125 III 293), et la situation géographique de l'immeuble litigieux (art. 33 CPC, 89 et 122 LOJ).

1.6. Dès lors, le recours sera déclaré recevable.

1.7 En vertu de l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit (let. a) ou constatation manifestement inexacte des faits (let. b).

- 2.** Saisie d'un recours, la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation du juge inférieur ne soit arbitraire (violation de l'art. 9 Cst.), par exemple lorsqu'ils contredisent clairement les pièces versées au dossier (art. 320 let. b CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 195). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Les pièces nouvelles n^{os} 15 et 16 produites par la recourante doivent cependant être considérées comme recevables, puisque la première porte sur une question de droit (jurisprudence de la Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites) et la seconde, dans la mesure où elle peut être contrôlée par la consultation de publications accessibles à chacun, constitue un fait notoire, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011).

Pour le surplus, dans la mesure où recourante et intimés n'émettent aucune critique à l'encontre des faits retenus par le Tribunal des baux et loyers, la Cour ne saurait s'en écarter.

- 3.** **3.1** Se pose en premier lieu la question de savoir si le contrat de bail portant sur l'appartement litigieux a pris automatiquement fin avant le 15 novembre 2010 ou s'il a été résilié par l'une ou l'autre des parties avant cette date également.

3.2 De jurisprudence constante (arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005), ni le décès du locataire, ni la répudiation de la succession par ses héritiers, ni l'ouverture

de la faillite n'ont pour conséquence de mettre fin automatiquement au contrat de bail. Tout au plus, les parties ont-elles la possibilité, à certaine condition, de procéder à sa résiliation.

S'agissant du bailleur, il peut procéder à la résiliation immédiate du contrat dans le cadre de l'art. 266h CO, à savoir si, dans un délai convenable fixé par lui, le failli ou l'administration de la faillite n'ont pas fourni des sûretés pour les loyers à échoir, malgré sa demande. Il ressort cependant de l'état de fait que les bailleurs, en l'espèce, n'ont pas fait usage de cette faculté.

La loi ne reconnaît en revanche pas au locataire, respectivement à la Masse, la possibilité de résilier le bail en cours au moment de l'ouverture de la faillite, mais dans le cas particulier de la liquidation d'une succession répudiée, la jurisprudence cantonale et une partie de la doctrine sont néanmoins d'avis que, selon les circonstances, le droit de résiliation anticipé conféré par l'art. 266i CO aux héritiers du défunt locataire appartient à l'Office des faillites si ceux-là répudient la succession (cf. jugement de la IIe Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg du 13 juin 2000, publié in Cahiers du bail [CdB] 2001 p. 37, consid 3a p. 40; LACHAT, Commentaire Romand, n. 2 ad art. 266i CO; HIGI, Commentaire zurichois, n. 28 ad art. 266i CO).

3.3 Cependant, dans le cas d'espèce, l'Office des faillites, pour la Masse, s'est contenté d'indiquer qu'il n'entendait pas entrer dans le contrat de bail, sans toutefois le résilier formellement.

En outre, dans son courrier, daté du 3 mai 2010, il proposait à la représentante des bailleurs d'être désignée en qualité de gardienne d'actifs, de manière à ce que l'appartement puisse être rapidement débarrassé - en vue d'une relocation à un tiers -, en précisant que le déplacement et le stockage des biens de la défunte dans un garde-meuble devrait se faire aux frais et sous la responsabilité de la régie.

Il ressort indéniablement des échanges de correspondance du mois de mai 2010 entre l'Office des faillites et la régie en charge de l'immeuble que cette dernière, au nom et pour le compte des bailleurs, a décliné l'offre qui lui était faite de devenir gardienne d'actifs.

Il convient d'interpréter (art. 18 CO), de ces échanges, que la Masse en faillite a adressé aux bailleurs une résiliation de bail conditionnelle - admissible uniquement si l'accomplissement de la condition dépend exclusivement de son destinataire (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 643), comme c'était le cas en l'espèce - que ceux-ci ont refusé. Dès lors, la Masse n'a pas valablement résilié le bail, sans qu'il soit nécessaire de se poser la question de savoir si l'administration de la faillite peut bénéficier, au même titre que les héritiers du défunt, de la faculté réservée par l'art. 266i CO, puisqu'elle n'a manifestement pas voulu faire usage de celle-ci.

Force est dès lors de constater que le contrat de bail est demeuré en vigueur à tout le moins jusqu'au 15 novembre 2010, date à laquelle les parties se sont entendues relativement à la restitution des clés. Point n'est besoin par ailleurs d'examiner la situation au-delà de cette dernière date, les bailleurs n'ayant pas repris leurs conclusions de première instance relativement aux mensualités postérieures au 15 novembre 2010.

3.4 Il faut se demander en deuxième lieu si la Masse a ou non exprimé la volonté de reprendre le contrat de bail en cours. En effet, si la Masse ne veut pas reprendre le contrat, certes cette décision n'a pas pour effet de mettre fin au contrat, mais les loyers qui arrivent à échéance sont alors des dettes dans la Masse qui doivent être colloquées. En revanche, si la Masse choisit de poursuivre elle-même le contrat, les obligations qui en résultent sont des dettes de la Masse (ATF 104 III 84).

Selon la jurisprudence, le fait pour l'administration de la faillite de laisser les meubles en place ne peut s'interpréter que comme l'expression, pour la Masse, d'une volonté de garder, au moins pour quelques temps encore, l'appartement, parce qu'il était dans son intérêt, pour faciliter la liquidation, de disposer de locaux pour abriter les objets appartenant au failli (arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005).

Dès lors, la Cour de céans ne peut que constater que, non seulement le bail n'a pas pris fin, mais la Masse a en outre, par actes concluants et en dépit de ses déclarations, repris le bail en cours.

Il résulte de ce qui précède que les loyers litigieux (du 1^{er} mai au 15 novembre 2010) sont des dettes de la Masse, de même que le solde du décompte de charges, lequel porte sur la période postérieure à l'ouverture de la faillite prononcée le 19 avril 2010 (1^{er} mai au 15 novembre 2010).

3.5 En troisième lieu, se pose la question d'une éventuelle obligation des bailleurs de réduire leur dommage, respectivement de l'impossibilité, alléguée par la recourante, pour satisfaire aux conditions imposées par la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP), de ne pas reprendre le contrat de bail dans le cadre de la liquidation par voie de faillite d'une succession répudiée.

Si les locaux ont été remis à bail au failli et que l'administration de la faillite n'entend pas reprendre le contrat, l'Office a la faculté de faire évacuer les locaux et de prendre les objets s'y trouvant pour les placer sous sa garde. Il est également habilité à désigner un gardien, chargé - sous sa responsabilité - de conserver les actifs et d'en prévenir toute diminution (arrêt du Tribunal fédéral 7B.217/2006).

En proposant aux intimés de les désigner, en leur qualité de propriétaires des locaux précédemment occupés par la défunte, comme gardienne des actifs inventoriés s'y trouvant encore, l'Office des faillites a donc entendu prendre une mesure de sûreté conforme à l'art. 223 LP, mesure qui impliquait accessoirement la remise

des clés à la gardienne désignée. Cependant, l'Office des faillites a assorti cette proposition d'une obligation pour les intimés d'assumer en particulier les frais de garde, en violation de ce que prescrit l'art. 223 al. 4 LP.

Il ne pouvait être exigé des intimés qu'ils acceptent leur désignation en qualité de gardiens des actifs de la succession, même au regard de leur obligation générale de réduire leur dommage (art. 44 al. 1 et 99 al. 3 CO), tant il est vrai que rien n'empêchait l'administration de la faillite, dès l'ouverture de la faillite (art. 221 LP), de procéder elle-même, à ses frais et sous sa responsabilité, aux mesures de sûretés de l'art. 223 LP, en plaçant les biens mobiliers de la défunte - par ailleurs insaisissables - en garde-meuble. Si, comme le relève à juste titre la recourante, la loi ne la contraint pas à prendre sous sa garde le mobilier se trouvant dans les locaux litigieux, une bonne administration de la succession lui commande néanmoins, dans pareil cas de figure, de le faire, ceci afin de ne pas empêcher la relocation desdits locaux dans les meilleurs délais, puisqu'à défaut les loyers à échoir deviennent des dettes dans la Masse; en effet, les mesures prescrites à l'art. 223 LP sont destinées à assurer le maintien de la Masse et à éviter sa diminution. Peu importe dès lors, dans ce contexte, que le produit probable de la réalisation du mobilier ne couvre pas le montant des frais de déplacement de ce mobilier.

Les griefs soulevés par la recourante s'avèrent dès lors infondés, si bien que le recours sera rejeté et le jugement entrepris intégralement confirmé, étant relevé que, dans la mesure où aucune des parties ne remet en question la date à compter de laquelle les intérêts moratoires de 5% sont dus, la Cour de céans ne saurait la discuter.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 1^{er} mars 2013 par la Masse en faillite de feu A. _____ contre le jugement JTBL/87/2013 rendu le 30 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1075/2012-4-D.

Déclare recevables les pièces nouvelles produites par la Masse en faillite de feu A. _____ simultanément à son recours.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.