

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18256/2012

ACJC/424/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 4 AVRIL 2014

Entre

A_____, sise_____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 janvier 2014, comparant par Me Marc Mathey-Doret, avocat, boulevard des Philosophes 14, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ EN LIQUIDATION, sise _____, Genève, soit pour elle l'Office des faillites de Genève, route de Chêne 54, case postale 115, 1211 Genève 17, intimée.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés ainsi qu'à Me Bénédicte Fontanet par pli simple pour information le 07.04.2014.

Vu, **EN FAIT**, les contrats de bail des 11 juin et 2 septembre 2010, conclus entre A_____ SA, bailleresse, et B_____ SA, locataire;

Que le loyer des locaux a été fixé à 7'000 fr. par mois;

Que le 21 mars 2012, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui verser dans les trente jours la somme de 21'000 fr., "correspondant au loyer des mois de janvier à mars 2012", sous menace de résilier le bail en application de l'art. 257d CO;

Attendu que la bailleresse a adressé une seconde mise en demeure à la locataire le 26 juin 2012, portant sur une somme de 35'000 fr. "correspondant au loyer des mois de février à juin 2012";

Qu'estimant que l'intégralité de la somme réclamée n'avait pas été payée, la bailleresse a, par avis officiel du 31 juillet 2012, résilié le bail pour le 31 août 2012;

Attendu que la locataire a contesté ce congé par demande déposée le 30 août 2012 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, concluant à son annulation, et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine prolongation de bail de six ans;

Que, non conciliée à l'audience du 8 novembre 2012, la demande a été introduite au Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2012;

Que la bailleresse, dans sa réponse du 7 février 2013, a conclu au rejet de la demande, et, reconventionnellement, à l'évacuation de la locataire;

Que dans ses écritures du 12 avril 2013, la locataire s'est opposée aux conclusions reconventionnelles;

Attendu que par jugement JTBL/2/2014 rendu le 6 janvier 2014, le Tribunal a déclaré inefficace le congé notifié le 31 juillet 2012 pour le 31 août 2012 et débouté les parties de toutes autres conclusions;

Vu l'appel du 7 février 2014 formé par A_____ SA contre ce jugement;

Que par jugement JTPI/1253/2014 du 20 janvier 2014, le Tribunal de première instance a prononcé la faillite de B_____ SA;

Que par courrier du 13 mars 2014, le conseil de B_____ SA a transmis le jugement susmentionné à la Cour et requis la suspension de la procédure;

Qu'interpellée, A_____ SA s'est opposée à la suspension, motif pris de l'urgence de la situation;

Qu'elle fait valoir que l'objet de la présente procédure n'a pas d'influence sur l'état de la masse en faillite;

Qu'elle indique également que l'arriéré de loyer s'élève à 100'000 fr.;

Que, par ailleurs, l'art. 207 al. 1 LP ne s'applique pas dans les situations urgentes, telles que celles concernant l'évacuation d'un locataire dont le contrat de bail a été résilié avant le prononcé de la faillite;

Considérant, **EN DROIT**, qu'en vertu de l'art. 207 al. 1 LP, sauf cas d'urgence (al. 1) ou exceptions limitativement définies (al. 2), les procès civils intentés par ou contre un débiteur failli doivent être suspendus;

Que selon la jurisprudence et la doctrine, les procédures d'évacuation sont considérées comme des cas d'urgence au sens de l'art. 207 al. 1 LP, au motif qu'elles sont soumises à une procédure sommaire, ou que le loyer n'est plus payé et que, faute d'expulsion, le bailleur ne peut faire entrer un nouveau locataire dans l'immeuble et perd dès lors le revenu que pourrait lui assurer un nouveau bail (arrêt du Tribunal fédéral 131/2005 du 31 août 2005 consid. 4.1; arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 7 juillet 1931, publié in SJ 1931 p. 615, spéc. p. 617, rendu en application de l'art. 265 aCO; JAEGER/WALDER/KULL/KOTTMANN, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. II, 4e éd., Zurich 1999, n. 11 ad art. 207 LP; WOHLFART, Commentaire bâlois, n. 35 ad art. 207 LP; SANDOZ, De l'effet de la faillite sur les procès du débiteur, thèse Lausanne 1938, p. 53; BRAND, Faillite : Effets sur les procès civils en cours au moment de l'ouverture de la faillite, FJS 1002, p. 5 s, à propos de l'art. 265 aCO);

Qu'en l'espèce, la Cour retient que la situation présente un caractère d'urgence;

Qu'en effet, la présente procédure a trait tant à la validité du congé notifié par l'appelante à l'intimée qu'à l'évacuation de cette dernière;

Qu'il n'est pas contesté que le loyer n'est plus payé par l'intimée depuis février 2012;

Que le montant de l'arriéré de loyer s'élève à 100'000 fr.;

Qu'une suspension de la présente procédure aurait pour conséquence d'empêcher l'appelante de récupérer ses locaux et de les remettre en location;

Qu'en conséquence, il ne se justifie pas de suspendre la procédure;

Considérant le prononcé de la faillite de l'intimée, la qualité de cette dernière doit être rectifiée, en B_____ SA EN LIQUIDATION;

Qu'un nouveau délai lui sera imparti pour répondre à l'appel formé par l'appelante.

* * * * *

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

Rectifie la qualité de B_____ SA en B_____ SA EN LIQUIDATION.

Déboute B_____ SA EN LIQUIDATION de ses conclusions tendant à la suspension de la procédure.

Impartit un délai de 30 jours, dès réception de la présente, à B_____ SA EN LIQUIDATION pour répondre à l'appel.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 cons. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (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.

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