



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25624/2010

ACJC/75/2013

ARRET

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 JANVIER 2013

Entre

A _____ **SA en liquidation**, ayant son siège _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 décembre 2011 comparant par Me Philippe Gobet, avocat, rue de l'Arquebuse 14, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

1) B _____, ayant son siège _____ (GE), intimée, comparant par Me Alain Maunoir, rue de l'Athénée 4, case postale 330, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **MASSE EN FAILLITE D'A** _____ **SA**, représentée par l'Office des faillites, chemin de la Marbrerie 13, case postale 1856, 1227 Carouge (GE), autre intimée,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.01.2013.

EN FAIT

- A. a.** C_____ & Fils SA, en qualité de bailleur, et C_____ TRANSPORTS SA, en qualité de locataire, se sont, dès le 1^{er} janvier 2001, liées par un contrat de bail, conclu le 11 avril 2001, portant sur la parcelle no 1_____ de la Commune de D_____ destinée à l'exploitation d'une installation de lavage et de triage de gravier.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de quinze ans échéant le 31 décembre 2015.

- b.** Le loyer annuel a été fixé à 40'000 fr.

- c.** En date du 1^{er} janvier 2006, C_____ TRANSPORTS SA, en qualité de "bailleur" a conclu avec A_____ SA, en qualité de "locataire" un contrat qualifié de contrat de bail à loyer portant sur le même objet.

Ce bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans échéant le 31 décembre 2015.

- d.** Le loyer annuel a également été fixé à 40'000 fr.

- e.** Suite à la faillite de C_____ & Fils SA, B_____ a acquis la parcelle no 1_____ de la Commune de D_____ dans le cadre d'une vente aux enchères forcées organisée par l'office des faillites le 24 mars 2009.

- f.** Au mois d'octobre 2009, B_____ a émis le souhait de rencontrer les représentants d'A_____ SA.

- g.** B_____ et A_____ SA se sont rencontrées en date du 2 novembre 2009.

A cette occasion, A_____ SA a fait valoir des droits découlant du contrat de bail à loyer conclu le 1^{er} janvier 2006.

B_____ a contesté l'existence de ces droits.

- h.** En date du 1^{er} mars 2010, A_____ SA, d'une part, et E_____ SA, d'autre part, ont conclu un contrat de sous-location portant sur la parcelle no 1_____ de la Commune de D_____.

Ce contrat a pris effet le jour de sa signature et fut conclu pour une durée indéterminée tant que l'accord au transfert du bail n'aurait pas été obtenu ou, en cas de refus du propriétaire de délivrer cet accord, tant qu'il n'aurait pas été constaté par un jugement définitif que le propriétaire pouvait se prévaloir de justes motifs pour s'opposer au transfert du bail.

Le loyer annuel fut fixé à 40'000 fr.

i. En date du 9 mars 2010, B_____ déposa une action en revendication contre A_____ SA auprès du Tribunal de première instance.

j. Par courrier du 29 mars 2010, B_____ mit en demeure A_____ SA, ainsi que F_____ et G_____, d'évacuer immédiatement la totalité de la parcelle no 1_____ de la Commune de D_____.

k. Par courrier du 1^{er} juin 2010, A_____ SA informa B_____ de l'existence du contrat de sous-location conclu avec E_____ SA et sollicita le transfert du contrat de bail principal en faveur de E_____ SA.

l. En date du 15 juin 2010, B_____ contesta qu'A_____ SA puisse être au bénéfice d'un quelconque contrat de bail sur tout ou partie de la parcelle no 1_____ de la Commune de D_____.

m. Par courrier du 9 juillet 2010, A_____ SA a maintenu sa position et sollicité à nouveau le transfert du bail en faveur de E_____ SA.

n. En date du 21 juillet 2010, B_____ a également réitéré sa position.

B. a. Par requête envoyée le 8 octobre 2010 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ SA a demandé qu'il soit dit et constaté qu'elle était titulaire des droits découlant du contrat de bail du 4 avril 2001 conclu initialement entre C_____ & FILS SA et C_____ TRANSPORTS SA concernant l'installation de lavage et de triage de gravier sur la parcelle no 1_____ de la Commune de D_____ et à ce que le transfert du contrat de bail du 4 avril 2001 soit autorisé en faveur de E_____ SA avec effets au 1^{er} juillet 2010.

La cause y relative a été déclarée non conciliée lors de l'audience du 20 janvier 2011 et introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers le 4 février 2011.

b. Des audiences de comparution personnelle des parties se sont tenues les 30 mai 2011 et 31 octobre 2011.

Trois témoins ont également été entendus en date du 31 octobre 2011.

c. Par courrier du 6 décembre 2011, B_____ a sollicité la suspension de la présente cause en application de l'art. 207 LP suite à la faillite d'A_____ SA prononcée par jugement du Tribunal de première instance du 17 octobre 2011.

d. A_____ SA s'est opposée à cette requête en date du 9 décembre 2011 au motif que la présente procédure tendait à faire reconnaître à un éventuel sous-locataire la qualité de locataire principal et, partant, influait sur les droits patrimoniaux de la société en faillite et sur l'état de la masse en faillite.

e. Statuant par jugement du 16 décembre 2011 (JTBL/1499/2011), le Tribunal des baux et loyers a rectifié la qualité de partie d'A_____ SA en A_____ SA en faillite et rejeté l'incident de suspension formulé par B_____.

Ce jugement a été communiqué par pli du 19 décembre 2011 aux parties.

En substance, les premiers juges ont considéré que la suspension de plein droit de l'art. 207 LP ne s'appliquait pas au présent cas car le transfert de bail demandé impliquait en amont la constatation de l'existence du contrat de bail liant C_____ TRANSPORTS SA à A_____ SA, niée par B_____.

C. a. Par acte envoyé au greffe de la Cour de justice le 1^{er} février 2012, A_____ SA a formé recours partiel à l'encontre du jugement JTBL/1499/2011 rendu le 6 décembre 2011.

b. A l'appui de son recours, elle expose que le Tribunal des baux et loyers a rendu son jugement sans lui avoir donné la possibilité de s'expliquer sur son droit à continuer la procédure en personne malgré la faillite, en violation de son droit d'être entendue. Elle invoque également une violation de l'art. 207 al. 1 LP car la procédure devrait se poursuivre sans l'intervention de l'administration de la faillite dans la mesure où elle n'a pas d'influence pour la masse en faillite. Finalement, selon A_____ SA, le Tribunal des baux et loyers a versé dans l'arbitraire en conférant la qualité de partie à la MASSE EN FAILLITE D'A_____ SA en lieu et place d'A_____ SA après avoir considéré que la procédure ne devait pas être suspendue en application de l'art. 207 al. 1 LP car sans influence sur la masse en faillite vu son objet.

Le recours formé par A_____ SA était assorti d'une requête d'effet suspensif portant sur le chiffre 1 du dispositif du jugement du Tribunal des baux et loyers du 16 décembre 2011.

Cette demande d'effet suspensif fut refusée par décision de la Cour de céans du 7 février 2012 au motif qu'à l'ouverture de la faillite, A_____ SA avait perdu le pouvoir d'exercer ses droits patrimoniaux et d'en disposer en application de l'art. 204 LP et qu'elle n'avait dès lors pas la qualité pour recourir.

c. Dans le délai imparti, B_____ a répondu au recours en relevant que le recours formé par A_____ SA était irrecevable au motif d'une part qu'il est douteux qu'A_____ SA ait la capacité de former recours sans être formellement représentée par l'administration de la faillite et que, d'autre part, Me Philippe GOBET, qui a formé le recours au nom d'A_____ SA, ne disposait pas du pouvoir de représenter l'administration de la faillite. Pour le surplus, B_____ relève que le Tribunal des baux et loyers a rectifié à juste titre d'office la raison sociale d'A_____ SA en A_____ SA en faillite.

d. Dans le délai imparti également, la masse en faillite d'A_____ SA s'en est rapportée à justice sur les conclusions déposées par Me Philippe GOBET en rappelant que ce dernier n'agissait ni pour le compte de la masse en faillite, ni pour le compte de l'office des faillites et que la masse en faillite d'A_____ SA n'avait pas repris pour son compte les obligations contractuelles liant ou ayant lié la société en faillite.

e. Sans que la Cour de céans n'ordonne un échange ultérieur d'écritures, A_____ SA a déposé des mémoires de réplique en date du 8 mars 2012 et du 21 mars 2012.

EN DROIT

1. **1.1** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

1.2 La décision entreprise est sujette à recours (art. 319 b CPC).

En l'occurrence, le recours satisfait aux conditions de forme requises par l'art. 321 al. 1 CPC et a été déposé dans le délai de 30 jours prévu par cette disposition, compte tenu de la suspension des délais de l'art. 145 al. 1 lit. c CPC.

2. A teneur de l'art. 204 al. 1 LP, sont nuls à l'égard des créanciers tous actes par lesquels le débiteur aurait disposé, depuis l'ouverture de la faillite, de biens appartenant à la masse.

L'art. 204 al. 1 LP pose le principe du dessaisissement du failli, terme qui n'est pas défini par la loi, mais qui signifie que le pouvoir de disposer des biens composant la masse active passe à l'administration de la faillite (ATF 125 III 154, consid. 3b). Le failli perd le pouvoir de disposer des biens patrimoniaux qui composent la masse. Cependant, ce dessaisissement ne modifie pas la titularité des droits patrimoniaux qui forment la masse active : le failli reste titulaire de ces droits; ce n'est qu'au moment de leur réalisation qu'il en sera exproprié (AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 7^{ème} édition, Berne, 2003, § 41 no 5). Le dessaisissement s'explique par le fait que l'ouverture de la faillite entraîne une mainmise de droit public sur les biens de la masse active qui confère aux créanciers le droit d'être désintéressés sur le produit de réalisation, dans la mesure et selon les formes prévues par la loi. Les créanciers n'ont ni un droit de nature privée, ni un droit direct sur les biens compris dans le patrimoine du failli; ils n'ont qu'une prétention de droit public, propre au droit des poursuites, à l'accomplissement, par l'administration de la faillite, d'actes déter-

minés par la loi (ATF 106 III 130, consid. 2; ROMY, Commentaire romand, no 2 ad art. 204 LP).

Le dessaisissement prend effet à l'ouverture de la faillite (art. 175 LP) et non pas à la publication de celle-ci (ATF 111 III 73, consid. 2; ROMY, op. cit., no 4 ad art. 204 LP).

Le dessaisissement n'emporte pas pour le failli la perte du droit d'agir en justice et de procéder (ATF 121 III 28, consid. 3). Il n'a simplement pas la qualité pour agir dans les procédures concernant les biens de la masse. Ce droit passe à l'administration de la faillite (ROMY, op. cit., no 13 ad art. 204 LP; JAEGGER, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, no 5 ad art. 204 LP).

2.1 En l'espèce, la présente procédure a trait non seulement à une demande de transfert de bail mais également et préalablement à la constatation de l'existence d'un contrat de bail à loyer qui lierait les parties à la présente procédure.

La présente procédure est susceptible d'emporter des effets sur les droits de masse passive.

En effet, selon que l'existence d'un contrat de bail à loyer entre les parties à la présente procédure sera ou non admise, la composition de la masse passive pourra être assez substantiellement modifiée.

Ainsi, si l'existence d'un contrat de bail devait être admise par le Tribunal des baux et loyers, l'intimée pourrait, le cas échéant, faire valoir des prétentions en paiement de loyers dans le cadre de la faillite de l'appelante.

La présente procédure concernant indubitablement les biens de la masse, le droit de la poursuivre a été retiré à l'appelante lors de l'ouverture de sa faillite et est passé à l'administration de la faillite.

Compte tenu de ce qui précède, le présent recours est irrecevable en tant qu'il a été formé par l'appelante après l'ouverture de sa faillite et la perte de son droit de poursuivre la procédure en cours.

3. A teneur de l'art. 17 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.
4. La présente décision ne met pas fin à la procédure (art. 90 LTF).

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

Déclare irrecevable le recours interjeté par A_____ SA en liquidation contre le jugement JTBL/1499/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 décembre 2011 dans la cause C/25624/2010-5-D.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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