

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3466/2007

ACJC/433/2008

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 7 AVRIL 2008

Entre

X_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 octobre 2007,

d'une part,

Et

MASSE EN FAILLITE DE LA SUCCESSION REPUDIÉE DE MME Y_____,
p.a. OFFICE DES FAILLITES, chemin de la Marbrerie 13, case postale 1856, 1227
Carouge, intimée,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

Par acte expédié le 7 décembre 2007, X_____ appelle du jugement JTBL/1328/2007 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 octobre 2007 et notifié le 7 novembre suivant le déboutant de la demande tendant au paiement de 9'975 fr., 227 fr. 05 et 3'080 fr. intentée à la MASSE EN FAILLITE DE LA SUCCESSION REPUDIÉE DE Y_____ (ci-après : la Masse), et, subsidiairement, à ce que les montants précités soient compris comme des dettes de la Masse.

Cette dernière conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Les éléments suivants résultent du dossier :

- A.** Le 16 novembre 1998, A_____ et X_____ ont donné en location à B_____ et Y_____ un appartement de cinq pièces sis au deuxième étage de l'immeuble situé _____ à Meinier. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} janvier au 31 décembre 1989, renouvelable ensuite tacitement d'année en année avec un préavis de résiliation donné trois mois à l'avance. Le dernier montant du loyer a été fixé à 1'995 fr. par mois, charges comprises.

Les conditions particulières du bail prévoyaient que le locataire devait faire ramoner régulièrement la cheminée et les canaux de fumée.

A teneur de l'art. 5 al. 1 des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève - qui ont été intégrés au contrat de bail - "en cas de décès du locataire, ses héritiers ou le bailleur peuvent, en vertu de l'art. 270 CO, résilier le bail moyennant un avertissement donné par écrit trois mois à l'avance pour la fin d'un mois et dans un délai maximum de 90 jours à compter du jour où le décès est parvenu à la connaissance de la partie qui résilie".

X_____ est devenu seul propriétaire de l'immeuble en 1991 et, à une date indéterminée, Y_____ est restée seule locataire.

- B.** Y_____ est décédée le 25 février 2006.

Elle a laissé pour seuls héritiers son neveu V_____ et sa nièce W_____.

- C.** Par avis officiel du 10 mars 2006 adressé "aux Héritiers de Mme Y_____ aux bons soins de Mme W_____", X_____ a résilié le bail pour le 30 juin 2006 en application de l'art. 5 al. 1 des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève.

-
- D.** Par courrier du 23 mars 2006, la Justice de paix a demandé à X_____, qui avait procédé à la déclaration de décès de Y_____, de compléter la liste des héritiers dans la mesure du possible.

Le 29 mars 2006, X_____ a indiqué aux autorités que la défunte avait une nièce et un neveu, à savoir : W_____ domiciliée _____ à Paudex (VD) et V_____ domicilié _____ à Lausanne. Il a en outre remis à la Justice de paix, parmi d'autres documents concernant Y_____, une copie de l'avis de résiliation du bail.

Les deux héritiers de Y_____ ont répudié la succession par courriers du 27 avril 2006. W_____ a signalé que les clés de l'appartement de la défunte étaient en possession de X_____.

- E.** Par jugement du 16 mai 2006, le Tribunal de première instance a ordonné l'ouverture de la liquidation de la succession de Y_____ selon les règles de la faillite.

- F.** Le 14 juin 2006, X_____ a remis les clés de l'appartement à l'Office des faillites (ci-après : l'Office).

L'Office a dressé l'inventaire de la faillite le 21 juillet 2006. Il a estimé les biens à 52'002 fr., soit 302 fr. pour les objets mobiliers et 51'700 fr. d'argent comptant.

En restituant les clés de l'appartement à X_____ le 9 août 2006, l'Office a déclaré renoncer à la réalisation des objets garnissant l'appartement et, en application de l'art. 224 LP, a autorisé X_____ à en disposer.

- G.** Par courrier des 15 juin et 9 août 2006, X_____ a produit dans la faillite une créance de 12'267 fr. 15 au titre de loyers pour les mois de mars à août 2006 et de frais de chauffage et provision pour la saison 2005/2006. Il a émis une réserve au sujet de l'indemnisation des coûts qu'il allait encourir en raison de l'évacuation des objets mobiliers sis dans l'appartement, du nettoyage général de ce dernier, des éventuels coûts de réparation résultant de l'état des lieux de sortie et du ramonage de la cheminée.

Le 25 septembre 2006, X_____ a produit une seconde créance de 7'297 fr. 05 au titre de loyers pour les mois de septembre et octobre 2006, ramonage de la cheminée et nettoyage de l'appartement (cinq jours et demi de travail à deux personnes, soit quatre-vingt-huit heures à 35 fr. de l'heure selon le tarif des entreprises de nettoyage).

Trois créanciers ont été admis à l'état de collocation, qui a été déposé le 8 novembre 2006, pour un montant total de 6'729 fr. 60. L'Office a admis la première créance produite par X_____ pour 6'282 fr. 05 à titre de créance

garantie par un gage immobilier - soit les loyers des mois de mars à mai et les frais de chauffage - le solde et la seconde créance étant écartés car postérieurs à la date de mise en faillite.

- H.** Par pli du 21 novembre 2006, la mandataire de X_____ a prié l'Office de considérer les loyers des mois de juin à octobre 2006 (9'677 fr. 95), les frais de ramonage (227 fr. 05) et les frais de nettoyage (3'080 fr.), soit un total de 12'985 fr., comme des dettes de la Masse. Elle a exposé que l'appartement n'avait pas pu être reloué avant le mois de novembre 2006 et que la Masse était donc contractuellement liée jusqu'au 31 octobre 2006.

L'Office a répondu le 30 novembre 2006 que X_____ avait lui-même résilié le bail pour le 30 juin 2006, que la reprise du bail par la Masse était contestée et que la liquidation de la faillite irait de l'avant sans tenir compte de ses prétentions.

Par courrier du 6 décembre 2006, la mandataire de X_____ a sommé l'Office d'inscrire le montant de 12'985 fr. comme dette de la Masse en sa faveur.

Le 14 décembre 2006, l'Office a répondu à X_____ que ses prétentions étaient infondées.

- I.** Par acte envoyé le 20 décembre 2006, X_____ a porté plainte auprès de la Commission de surveillance des offices de poursuite et des faillites (ci-après : la Commission) contre la décision de l'Office du 14 décembre 2006. Il a conclu à son annulation et à ce que l'Office soit condamné à prendre en considération le montant de 12'985 fr. comme dette de la Masse.

L'Office a soulevé l'incompétence à raison de la matière de la Commission pour trancher du litige.

Par décision du 1^{er} février 2007, la Commission a déclaré irrecevable la plainte formée par X_____. Elle a considéré que la question de savoir si les dettes alléguées constituaient des dettes de la Masse relevait du juge civil compétent pour statuer sur le fond de la prétention en cause.

- J.** Par requête du 19 janvier 2007 dirigée contre la Masse, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 30 avril 2007 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 10 mai 2007, X_____ a conclu à la condamnation de l'Office à lui verser 9'975 fr., 227 fr. 05 et 3'080 fr., subsidiairement à ce que ces montants soient considérés comme des dettes de la Masse.

Par acte du 22 juin 2007, la Masse a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement au déboutement de X_____.

Dans le jugement entrepris, les premiers juges ont retenu que le contrat de bail avait été valablement résilié par X_____ pour le 30 juin 2006, que la Masse n'avait pas repris le contrat de bail et que les loyers jusqu'au 30 juin 2006 et les frais de ramonage à la charge du locataire constituaient des dettes qui devaient être portées à l'état de collocation. Par ailleurs, ils ont considéré que le bailleur avait droit à la restitution de ses locaux vides d'occupants et de biens à la date du 30 juin 2006 mais que le retard dans la remise des clés et la restitution de locaux non débarrassés était imputable à l'Office, qui se devait de faire diligence pour respecter l'échéance contractuelle, et non à la Masse.

- K.** En appel, X_____ fait valoir que les loyers lui sont dus jusqu'au 31 octobre 2006 ainsi que les frais de ramonage puisque la résiliation du bail notifiée le 10 mars 2006 était nulle pour ne pas avoir été notifiée à chacun des héritiers, que le contrat de bail n'a jamais été résilié et qu'il a pris fin le 31 octobre 2006, le logement litigieux n'ayant pu être reloué avant le mois de novembre suivant. Il estime que le Tribunal a faussement retenu que le loyer du mois de juin 2006 ne constituait pas une dette de la Masse et que l'Office était le représentant légal de la Masse, si bien que cette dernière devait être condamnée à réparer ses différents dommages.

La Masse fait sien le raisonnement du Tribunal s'agissant de la validité du congé donné par X_____ pour le 30 juin suivant. En revanche, elle estime que les premiers juges ont retenu à tort que l'Office avait fautivement omis de restituer les locaux vides de tous biens. Elle estime que l'Office n'a le pouvoir d'administrer que les biens de la faillite qui sont soumis à l'exécution forcée et que les objets insaisissables sont laissés comme tels au débiteur, si bien qu'on ne saurait imposer à l'Office l'obligation de débarrasser les meubles exclus de l'exécution forcée. Elle fait également valoir que la perte de loyer que subit le bailleur tant qu'il n'a pas retrouvé de locataire ne saurait être mise à sa charge une fois les clés restituées au bailleur. La Masse estime, enfin, que les frais de ramonage doivent être colloqués dans la faillite et que les frais de nettoyage n'ont pas été prouvés.

Les autres arguments des parties en appel seront repris ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

- 1.** L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure qui ne concerne pas le chapitre II du titre VIII^{ème} du code des obligations, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige,

elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

2. L'appelant se prévaut, en premier lieu, de la nullité du congé au motif que l'avis de résiliation n'énumère pas tous les membres de l'indivision.

2.1 S'il y a plusieurs héritiers, tous les droits et obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage (art. 602 al. 1 CC). Les héritiers sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession, sauf les droits de représentation et d'administration réservés par le contrat ou la loi (art. 602 al. 2 CC). La communauté héréditaire est une propriété en main commune au sens de l'art. 652 CC, qui fait naître de par la loi, la propriété commune de ses membres sur les biens successoraux. A défaut d'autre règle, les droits des communistes, en particulier celui de disposer de la chose, ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime (art. 653 al. 2 CC). Au décès du locataire, seul titulaire du bail, l'ouverture de sa succession fait passer les droits et obligations en découlant à ses héritiers formant l'hoirie avant le partage, au sens de l'art. 560 al. 1 CC. Pour respecter les exigences de l'art. 602 CC, le bailleur doit notifier la résiliation à tous les héritiers (ACJC/247/2006 du 6 mars 2006 consid. 2.2 et la référence citée).

Il y a abus de droit lorsque, par exemple, un vice de forme d'un contrat est invoqué dans un but étranger aux intérêts que la forme méconnue tend à protéger (ATF 104 II 99 consid. 4c; 112 II 330 consid. 3; voir aussi ATF 129 III 493 consid. 5.1). Il est alors important de savoir si la partie qui se prévaut du vice de forme en avait connaissance au moment de la conclusion ou de l'exécution du contrat; la partie qui se prévaut du vice de forme n'abuse pas de son droit lorsqu'elle a conclu et exécuté le contrat dans l'ignorance dudit vice (ATF 4C.225/2001 du 16 novembre 2001, consid. 2a, publié in SJ 2002 I, p. 403).

Il n'existe pas de disposition de droit matériel selon laquelle la répudiation de la succession en tant que telle entraînerait la caducité du contrat de bail auquel le défunt était partie (ATF n.p. 4C.252/2005 du 6 février 2006, consid. 3).

Enfin, les effets de l'ouverture de la faillite d'une succession répudiée sont les mêmes que ceux de l'ouverture de n'importe quelle faillite. Or, le droit suisse ne contient aucune disposition générale selon laquelle la faillite met fin automatiquement aux contrats auxquels le failli est partie (ATF n.p. 4C.252/2005 du 6 février 2006, consid. 4 et les références citées).

2.2 Dans le cas particulier, le bailleur a signifié la résiliation du contrat de bail à W_____ pour l'ensemble des héritiers, de sorte qu'il est évident que ce congé ne satisfait pas aux exigences mentionnées ci-dessus.

Toutefois, l'appelant connaissait les identités et les adresses des deux seuls héritiers de feu Y_____ puisqu'il les a fournies quelques jours plus tard à la Justice de paix. Il avait donc pleinement connaissance du fait qu'il existait d'autres héritiers et il était en mesure de leur faire parvenir un avis de congé officiel. Par ailleurs, l'intention de l'appelant était de prendre W_____ en qualité de représentante afin que la résiliation atteigne, "par ses bons soins", tous les héritiers. Il avait donc la volonté d'atteindre tous les membres de l'hoirie.

La résiliation a correctement atteint W_____, et V_____ - qui a répudié la succession - n'a pas contesté la validité de la résiliation. En outre, l'appelant a porté la résiliation à la connaissance de la Justice de paix en même temps que la liste des héritiers, si bien qu'il est vraisemblable que cette autorité a informé tous les héritiers de cette résiliation et qu'ainsi, V_____ en ait eu connaissance.

Au vu de ce qui précède, l'appelant ne saurait se prévaloir de la nullité d'une résiliation de bail qu'il a lui-même donnée au motif que tous les héritiers, qui ne contestent pas la résiliation, n'ont pas été atteints.

Par ailleurs, ni la répudiation de la succession, ni l'ouverture de la faillite de la succession n'ont mis fin au contrat.

Les premiers juges ont donc retenu, à juste titre, que le contrat de bail avait valablement pris fin au 30 juin 2006.

3. Lorsque la succession a été répudiée par tous les héritiers le patrimoine du défunt est liquidé selon les règles de la faillite (art. 573 CC et art. 193 al. 1 et 2 LP).

L'Office des faillites (art. 221 al. 1 LP), puis l'administration de la faillite (art. 240 LP), sont tenus de prendre, dès l'ouverture de la faillite, les mesures nécessaires pour sauvegarder les intérêts de la masse. Par administration de la faillite, il faut entendre l'Office des faillites à moins que l'assemblée des créanciers ait confié la liquidation à une administration spéciale (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Lausanne, 2001, n. 6 et n. 18 ad art. 240 LP).

4. **4.1** En cas de faillite, la masse peut choisir de poursuivre elle-même les contrats en cours. La reprise du contrat est une possibilité et non une obligation. Elle peut découler d'actes concluants. Selon la jurisprudence, en matière de bail à loyer, le fait pour la masse de verser des sûretés constitue une reprise par actes concluants. Il en va de même si elle continue de s'acquitter des loyers ou si elle continue d'occuper les locaux malgré la sommation du bailleur de prendre position sur une résiliation du bail (ATF n.p. 4C.252/2005 du 6 février 2006, consid. 5.2 et les références citées).

Si la masse ne veut pas reprendre le contrat - ce qui n'a pas pour effet de mettre fin au contrat - les loyers qui arrivent à échéance sont alors des dettes dans la masse qui doivent être colloquées (ATF précité).

En revanche, si la masse choisit de poursuivre elle-même le contrat, les obligations qui en résultent, postérieurement à la faillite, sont des dettes de la masse (ATF précité).

4.2 En l'espèce, l'intimée avait connaissance du fait que le bail avait été résilié pour le 30 juin 2006. Postérieurement à cette date, l'appelant n'a pas interpellé l'intimée sur sa volonté de prolonger le bail. Or, le seul fait que l'intimée ait continué d'occuper les locaux à la fin du bail tout en conservant les clés n'a pas eu pour conséquence de prolonger le contrat de bail ou d'en conclure un nouveau car elle n'avait pas l'intention reconnaissable de continuer à les occuper au-delà du 30 juin 2006. L'intimée n'a donc pas repris le contrat de bail et les loyers jusqu'au 30 juin 2006 ont à juste titre été portés à l'état de collocation.

Les frais de ramonage, qui étaient liés au contrat de bail, constituent également une dette à colloquer puisque l'intimée n'a pas à supporter les obligations du contrat de bail qu'elle n'a pas repris. Ils ne constituent dès lors pas des frais de la masse et la demande a sur ce point été rejetée à juste titre.

- 5.** **5.1** En vertu de l'art. 267 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO).

Si le locataire reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle (ATF 121 III 408, consid.4c p.413; ATF 117 II 65 consid.2b, p.68). Il est alors redevable de dommages-intérêts au bailleur (art. 97 et ss CO).

Le dommage consiste en une réduction de l'actif, en une augmentation du passif ou dans un gain manqué; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine et le montant que celui-ci aurait atteint si l'événement dommageable ne s'était pas produit (THEVENOZ, Commentaire romand, Code des obligations, Bâle, 2003 n. 30 ad art. 97 CO et les références citées). En vertu de l'article 44 al. 1 CO applicable par renvoi de l'article 99 al. 3 CO, le bailleur est tenu toutefois de ne pas aggraver le dommage.

Si le locataire continue d'occuper les lieux, le bailleur pourra d'abord réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux. Elle correspond en règle

générale au montant du loyer pour la période pendant laquelle le locataire demeure dans les lieux (ATF 4C.183/1996 du 22 novembre 1996, consid. 3c; LACHAT, Le bail à loyer, 1997, p. 532; ACJC/743/07 du 11 juin 2007, consid. 3.1).

En outre, la Chambre d'appel de céans admet qu'il convient également de tenir compte, dans le cadre de l'appréciation du dommage subi par le bailleur dont les locaux n'ont pas été restitués au jour de la résiliation du bail, d'une période raisonnable de deux mois pour la relocation des locaux. En effet, le bailleur devait disposer d'un délai raisonnable pour se déterminer sur la candidature du nouveau locataire, démarche qu'il ne pouvait entreprendre avant que les locaux lui aient été restitués (ACJC/29/1998 du 12 janvier 1998; ACJC 1273/1996 du 18 novembre 1996).

A teneur de l'art. 224 LP, l'Office laisse à la disposition du failli les biens insaisissables au sens de l'art. 92 LP, en les portant néanmoins dans l'inventaire. En cas de décès du poursuivi, les objets de première nécessité légalement insaisissables doivent être remis aux membres de sa famille, même s'ils ne déclarent pas accepter la succession (GILLIERON, op. cit., n. 75 ad art. 92 LP).

5.2 En l'espèce, l'Office, en sa qualité de représentant de la Masse, a conservé la maîtrise des locaux jusqu'au 9 août 2006, date à laquelle elle a restitué les clés au bailleur. Or, il lui était loisible de procéder à l'inventaire avant la fin du bail. Il s'ensuit que l'appelant est fondé à réclamer à l'intimée la réparation du dommage résultant de la non-restitution des locaux au 30 juin 2006, montant qui constitue une dette de la masse et non une dette devant être portée à l'état de collocation.

Comme il appartenait à la Masse de prendre possession des meubles et objets se trouvant dans l'appartement de feu Y_____, le cas échéant pour les remettre aux héritiers, et que plusieurs jours ont été nécessaires à l'appelant pour vider les locaux, la Cour retiendra que l'appartement était en état d'être reloué par son propriétaire à la fin du mois d'août 2006.

L'appelant allègue que son dommage correspond au loyer dû jusqu'au 31 octobre 2006, ce qui représente deux mois de loyer depuis la restitution du logement vide. Ce laps de temps de deux mois pour rechercher un locataire convenable est conforme à la jurisprudence de la Cour de céans précitée.

Par conséquent, l'intimée sera condamnée à verser à l'appelant la somme de 7'980 fr., correspondant à quatre mois de loyer, au titre d'indemnité équitable pour occupation illicite des locaux.

Le jugement attaqué sera modifié en conséquence.

5.3 En concluant au paiement de la somme qui aurait été nécessaire de verser à une entreprise de nettoyage pour vider l'appartement, l'appelant n'entend ni se faire rembourser une diminution de ses actifs - puisqu'il n'a pas payé lui-même une telle entreprise -, ni se voir payer un gain manqué - car il n'a pas prouvé avoir dû renoncer à un travail rémunéré pour effectuer le déménagement.

Par conséquent, le recours de l'appelant s'avère mal fondé sur ce point.

6. Les parties succombent chacune partiellement, de sorte qu'elles seront condamnées au paiement d'un émolument d'appel de 150 fr. chacune (art. 447 al. 2 LPC).
7. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF est inférieure à 15'000 fr. (art. 51 LTF; ATF 4C.387/2004, consid. 1.2. et réf.).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTBL/1328/2007 rendu le 31 octobre 2007 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3466/2007-2-D.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Et statuant à nouveau :

Condamne la MASSE EN FAILLITE DE LA SUCCESSION REPUDIÉE DE Y_____ à verser la somme de 7'980 fr. à X_____.

Condamne la MASSE EN FAILLITE DE LA SUCCESSION REPUDIÉE DE Y_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 150 fr.

Condamne X_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 150 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Monsieur Lucien BACHELARD et Madame Nathalie THURLER, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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 15'000 fr.