

GE_GERICHTE ACJC/160/2026 vom 29. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_160_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/160/2026 du 29 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/160/2026 del 29 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1.1

L'appel étant irrecevable dans les affaires relevant de la compétence du tribunal de la faillite selon la LP (art. 309 let. b ch. 7 CPC), seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC; art. 174 LP, par renvoi de l'art. 194 al. 1 LP). Les décisions rendues en matière de faillite sont soumises à la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC).

E. 1.2

Formé selon la forme et dans le délai prévus par la loi (art. 142 al. 3, 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable en l'espèce.

E. 1.3

Le recours peut être formé pour violation du droit (art. 320 al. 1 CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 al. 2 CPC). La Cour ne revoit la cause que dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Les parties doivent formuler leurs griefs de façon complète dans le délai de recours ou de réponse au recours; l'exercice d'un droit de réplique ne peut servir à compléter une critique insuffisante ou à formuler de nouveaux griefs (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 in fine et les arrêts cités).

E. 2

L'intimé produit des pièces nouvelles et allègue des faits nouveaux.

E. 2.1

Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC). Les faits immédiatement connus du Tribunal ("gerichtsnotorische Tatsachen") sont ceux résultant d'une autre procédure concernant les mêmes parties et en principe portées devant le même tribunal (ATF 143 II 224 consid. 5.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_389/2023 du 6 novembre 2024 consid. 4.1; 5A_61/2023 du 7 février 2024 consid. 3 et 4; 5A_252/2021 du 8 novembre 2021 consid. 2.3; 5A_857/2020 du 31 mai 2021 consid. 2.4).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces de la procédure C/2_____/2025 et les faits résultant de celle-ci sont donc recevables en tant que faits notoires. Ceux-ci ont été intégrés dans la partie « En fait » ci-dessus dans la mesure utile.

E. 3

L'intimé sollicite sa substitution par la nouvelle propriétaire des locaux.

E. 3.1

En vertu de l'art. 261 al. 1 CO, si le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

- 8/13 -

C/14825/2025 Lorsque, après la conclusion d'un contrat de bail, la propriété du bien immobilier est transférée à autrui, l'acquéreur devient, dès l'inscription au Registre foncier, à la fois le propriétaire de l'immeuble et le nouveau bailleur; il succède au précédent bailleur dans la relation contractuelle par le seul effet de la loi (ATF 128 III 82 consid. 1a ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_251/2012 du 28 août 2012 consid. 2). Ce transfert n'a cependant pas d'effet rétroactif et ne porte donc pas sur des créances déjà échues à l'encontre du précédent bailleur (ATF 127 III 273 consid. 4c/aa ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_251/2012 précité consid. 2).

E. 3.2

Selon l'art. 83 al. 1 et al. 4 CPC, intitulé substitution des parties, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire, sans que l'autre partie ne puisse s'y opposer.

L'acquéreur de l'immeuble prend la place du vendeur dans le procès en cours (substitution de parties ; art. 83 al 1 CPC) pour autant que le litige ait des conséquences sur les rapports contractuels postérieurs au transfert de propriété (LACHAT, Le bail à loyer, édition 2019, p. 899 ch. 4.1.7); le vendeur conserve ses droits pour la période antérieure au transfert de propriété (LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 101, ch. 8.6).

E. 3.3

En l'espèce, B_____ se prévaut de créances antérieures à la vente de l'immeuble (cf. ci-dessous consid. 4.2). Il n'a donc pas perdu la légitimation pour requérir la faillite de la recourante. Il n'y a ainsi pas lieu de procéder à la substitution de la partie intimée. B_____ sera désigné ci-après également comme l'ancien bailleur.

E. 4

La recourante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que l'intimé avait établi sa qualité de créancier par la production d'un contrat de bail et d'une mise en demeure, elle-même n'ayant pas contesté être débitrice des loyers impayés. Dans l'acte d'appel, elle reproche par ailleurs au premier juge d'avoir violé l'art. 190 al. 1 ch. 2 LP, en considérant qu'elle avait suspendu ses paiements, alors que la créance de l'ancien bailleur était contestée, dans la mesure où la mise en demeure n'était pas valable, où la créance n'était pas suffisamment prouvée et, subsidiairement, où elle était intégralement compensée. Dans sa réplique du 14 novembre 2025, elle relève ce qui suit : la très large majorité des poursuites ressortant de l'extrait versé au dossier, soit 507'547 fr. 50 ont été intentées par l'ancien bailleur; sur ce montant, 1'000 fr. ont été payés le 19 septembre 2023, seule dette admise, et les autres poursuites n'ont pas dépassé le stade de l'opposition, malgré qu'une partie des réquisitions des poursuites ait été déposée avec l'aide d'un avocat. La recourante en déduit qu'il devrait ainsi être retenu « que ces poursuites semblent infondées, voire chicanières ».

- 9/13 -

C/14825/2025

E. 4.1

Selon l'art. 190 al. 1 ch. 2 LP, le créancier peut requérir la faillite sans poursuite préalable si le débiteur sujet à la poursuite par voie de faillite a suspendu ses paiements.

E. 4.1.1

Celui qui requiert la faillite sans poursuite préalable selon l'art. 190 al. 1 LP doit rendre vraisemblable sa qualité de créancier. La loi exige la simple vraisemblance, et non une vraisemblance qualifiée (arrêts 5A_516/2021 du 18 octobre 2021 consid. 3.1; 5A_341/2021 du 24 juin 2021 consid. 4.1 et les références, publié in RSPC 2021 p. 460). Il suffit ainsi que l'autorité, se fondant sur des éléments objectifs, acquière l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'elle doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (cf. ATF 142 III 720 consid. 4.1 et la référence [en matière de mainlevée provisoire]; arrêt 5A_341/2021 précité loc. cit. et l'autre référence). La légitimation pour requérir la faillite appartient au créancier même si sa créance n'est pas encore exigible à la date du dépôt de la requête (ATF 85 III 146 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_484/2025 du 7 octobre 2025, consid. 3.1.1; 5A_341/2021 précité loc. cit.). En effet, il est conforme à l'objectif de l'art. 190 LP de protéger les créanciers en présence d'un des motifs de faillite concernés, sans tenir compte de l'échéance de leurs créances (ATF 85 III 146, consid. 3).

E. 4.1.2

Pour qu'il y ait suspension de paiements, il faut que le débiteur ne paie pas des dettes incontestées et exigibles, laisse les poursuites se multiplier contre lui, tout en faisant systématiquement opposition, ou omette de s'acquitter même des dettes minimales; il n'est cependant pas nécessaire que le débiteur interrompe tous ses paiements; il suffit que le refus de payer porte sur une partie essentielle de ses activités commerciales. Même une dette unique n'empêche pas, si elle est importante et que le refus de payer est durable, de trahir une suspension de paiements; tel est notamment le cas lorsque le débiteur refuse de désintéresser son principal créancier (arrêt du Tribunal fédéral 5A_264/2020 du 18 juin 2020, consid. 4.1.1). Le non-paiement de créances de droit public, dont la poursuite se continue par voie de saisie, peut constituer un indice de suspension de paiements, le débiteur privilégiant le remboursement des créanciers ordinaires qui pourraient obtenir la faillite (arrêt du Tribunal fédéral 5A_439/2010 du 11 novembre 2010 consid. 5). L'accumulation d'actes de défaut de biens est aussi considérée comme constitutive d'une suspension de paiements (arrêt du Tribunal fédéral 5A_452/2016 du 12 octobre 2016 consid. 5.2.2). La suspension des paiements a été préférée par le législateur à l'insolvabilité parce qu'elle est perceptible extérieurement et, dès lors, plus aisée à constater que l'insolvabilité proprement dite; il s'agit ainsi de faciliter au requérant la preuve de l'insolvabilité. S'il ne faut donc pas confondre la suspension des paiements, qui est

- 10/13 -

C/14825/2025 la manifestation extérieure d'un manque de liquidités, et l'insolvabilité, il n'en demeure pas moins que, lorsque l'insolvabilité est établie, la faillite sans poursuite préalable doit a fortiori être prononcée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_325/2020 du 16 juin 2020, consid. 3.1). La suspension des paiements ne doit pas être de nature simplement temporaire, mais doit avoir un horizon indéterminé (ATF 137 III 460 consid. 3.4.1; arrêts 5A_1014/2019 du 25 mars 2020 consid. 2.1; 5A_828/2016 du 11 mai 2017 consid. 2.1; 5A_354/2016 du 22 novembre 2016 consid. 6.2.1). Le motif de la faillite posé à l'art. 190 al. 1 ch. 2 LP est une notion juridique indéterminée qui accorde au juge un large pouvoir

d'appréciation (ATF 137 III 460 consid. 3.4.1 in JdT 2012 II).

E. 4.2

En l'espèce, les parties ont été liées par un contrat de bail, prévoyant un loyer mensuel de 1'400 fr. Le bail a été résilié pour non-paiement de loyer, en raison d'un arriéré de 8'400 fr., accumulé d'octobre 2024 à mars 2025 (six mois). Par acte déposé le 6 juin 2025 à la Commission, la recourante a contesté le congé (procédure C/2_____/2025), en invoquant l'absence d'un avis comminatoire valable. Elle n'a en revanche pas contesté le retard de loyer. Le 16 juillet 2025, l'ancien bailleur a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une action en évacuation et en paiement. Ce Tribunal a condamné la locataire à verser 16'800 fr., montant qui correspond à douze mois de loyer. Lors de l'audience qui s'est tenue en première instance dans la présente cause, pour s'opposer à la requête de faillite sans poursuite préalable, la recourante n'a pas prétendu être à jour dans le paiement du loyer, mais s'est bornée à faire état de ses « requêtes visant à réduire le montant du bail », soit la requête en exécution de travaux, en réduction de loyer et en paiement faisant l'objet de la procédure C/4_____/2025. En toute hypothèse, la légitimation pour requérir la faillite appartient au créancier même si sa créance n'est pas encore exigible à la date du dépôt de la requête. Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, les pièces annexées à la requête de la locataire en exécution de travaux, en réduction de loyer et en paiement (cf. ci-dessus, « En fait », let. A.i) - lesquelles, contrairement à ce que soutient la recourante, n'établissent pas que « les potentielles créances en loyer de l'intimé [seraient] d'ores et déjà compensées avec les prétentions en paiement déposées par-devant l'autorité de conciliation en matière de baux et loyers le 14 août 2025 » - ne suffisent pas à exclure la vraisemblance de la qualité de créancier de l'ancien bailleur.

E. 4.3

Le Tribunal a considéré qu'il ressortait de l'extrait des poursuites du 11 août 2025 que la recourante faisait l'objet de six actes de défaut de biens délivrés à l'Administration fiscale et à la [Caisse de compensation] L_____, ainsi que d'une

- 11/13 -

C/14825/2025 commination de faillite émanant de l'Administration fiscale, ce qui rendait vraisemblable qu'elle avait suspendu ses paiements. Dans son acte d'appel, la recourante ne critique pas cette motivation, étant rappelé que les griefs doivent être formulés de façon complète dans le délai de recours et que l'exercice du droit de réplique ne peut servir à compléter une critique insuffisante ou à formuler de nouveaux griefs. Ces constatations suffisent au rejet du recours, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les arguments figurant dans la réplique de la recourante du 14 novembre 2025. Il sera néanmoins ajouté que la recourante a accumulé de nombreuses poursuites entre 2019 et 2025. Le total, sans compter les actes de défauts de biens et les poursuites intentées par l'intimé, s'élève à 43'790 fr. 30. Elle laisse les poursuites se multiplier contre elle, tout en faisant systématiquement opposition. Elle omet de s'acquitter même des dettes minimales, comme celles à l'égard de I_____, qu'elle a cependant soldées à une reprise sur quatre en versant 350 fr. à l'Office des poursuites. Six poursuites en cours émanent de créanciers de droit public, soit l'Administration fiscale cantonale et la [Caisse de compensation] L_____ (au stade de l'ouverture de la poursuite, de la continuation de la poursuite et de la commination de faillite); ces mêmes créanciers de droit public ont obtenu au total six actes de défaut de biens. Il peut en être déduit que la recourante privilégie le remboursement des créanciers

ordinaires qui pourraient obtenir la faillite. La recourante ne donne aucune explication à ce sujet, comme elle ne se prononce pas de manière convaincante sur les autres poursuites, se bornant à prétendre qu'elles « semblent infondées, voire chicanières ». Elle ne dit mot non plus sur ses activités commerciales, étant souligné que dans le cadre de la procédure C/4_____/2025, elle fait état de son manque de liquidités (cf. ci-dessus « En fait », let. A. i). Aucun élément du dossier ne permet de retenir que sa situation se serait améliorée. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que la recourante a suspendu ses paiements et a prononcé sa faillite sans poursuite préalable. Le recours sera donc rejeté.

E. 5

Lorsque l'effet suspensif octroyé par l'autorité de recours porte également sur la suspension des effets juridiques de l'ouverture de la faillite, et non seulement sur le caractère exécutoire du jugement de faillite, et que l'autorité rejette en fin de compte le recours contre la faillite, le moment de l'ouverture de la faillite est différé à la date du prononcé de l'arrêt de seconde instance. L'autorité doit par conséquent fixer à nouveau ce moment (arrêt du Tribunal fédéral 5A_92/2016 du 17 mars 2016 consid. 1.3.2.1).

- 12/13 -

C/14825/2025 La faillite de la recourante sera dès lors confirmée, avec effet à la date du prononcé du présent arrêt.

E. 6

La recourante, qui succombe, supportera les frais de son recours (art. 106 al.1 CPC), arrêtés à 750 fr. (art. 48, 61 OELP), compensés avec l'avance effectuée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Elle versera en outre à l'intimé 700 fr. à titre de dépens de recours (art. 84, 85, 88 90 RTFMC). * * * * *

- 13/13 -

C/14825/2025 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 29 septembre 2025 par A_____ contre le jugement JTPI/11338/2025 rendu le 15 septembre 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14825/2025-19 SFC. Au fond : Confirme le jugement attaqué, la faillite de A_____ prenant effet le 29 janvier 2026 à 12 heures. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de recours à 750 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance effectuée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser à B_____ 700 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Barbara NEVEUX, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière : Barbara NEVEUX

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 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 en matière civile.

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

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.