

GE_GERICHTE A/1035/2011 vom 25. August 2011

GE Cour de justice, 2011-08-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1035_2011

FR: GE_GERICHTE A/1035/2011 du 25 août 2011

IT: GE_GERICHTE A/1035/2011 del 25 agosto 2011

Regeste

Inventaire. Faillite. Remise clés à un tiers. Mesure soumise à plainte. Intérêt pour agir. Mesure de sûreté. | LP. 5; LP.221; LP.223; OAOF.25; OAOF 88

Erwägungen

E. 1.1

La présente plainte a été formée auprès de l'Autorité de céans, compétente pour statuer sur une mesure de l'Office sujette à plainte (art. 17 LP; art. 125 al. 2 et 126 al. 2 litt. c) LOJ ; art. 6 al. 3, 7 al. 1 et 9 LaLP), par une personne ayant qualité pour agir par cette voie dans les dix jours après celui où il a eu connaissance de la mesure attaquée (art. 17 al. 2 LP).

E. 1.2

Les mesures sujettes à plainte au sens de l'art. 17 LP sont des mesures individuelles et concrètes ayant une incidence sur la poursuite en cours, qu'elles font avancer en déployant des effets externes aux organes de l'exécution forcée agissant dans l'exercice de la puissance publique (ATF 116 III 91 consid. 1 ; Nicolas Jeandin , Poursuite pour dettes et faillite. La plainte, FJS n° 679 p. 6 ; Franco Lorandi , Betriebsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit, Kommentar zu den Artikeln 13-30 SchKG, Bâle-Genève-Munich 2000, ad art. 17 n° 46 ss ; Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire, ad art. 17 n° 9 ss ; Flavio Cometta , in SchKG I, ad art. 17 n° 18 ss ; Kurt Amonn / Fridolin Walther , Grundriss, 7 ème éd., Berne 2003, § 6 n° 7 ss). En l'espèce, l'Office a écrit au plaignant le 25 mars 2011 un courrier l'informant notamment que F_____ GMBH , bailleresse, allait être mise en possession des clés des locaux sis au rez-de-chaussée du x, route X_____ et nommée «gardienne des actifs» inventoriés dans ces locaux en garantie de sa créance de loyers arriérés à l'encontre des trois titulaires du bail desdits locaux, dont ledit plaignant. Il apparaît donc que ce courrier a valeur de mesure de l'Office soumise à la plainte au sens de l'art. 17 LP, ce que ledit Office a d'ailleurs expressément précisé dans cette lettre.

E. 1.3

Déposée le 8 avril 2011 contre cette décision du 25 mars 2011, reçue le 29 mars 2011 par le plaignant, la présente plainte l'a été dans le délai légal (art. 17 al. 2 LP).

E. 1.4

Pour que la plainte soit recevable, encore faut-il que le plaignant ait un intérêt à en saisir l'Autorité de surveillance de céans, condition qui doit être examinée d'office. La qualité pour porter plainte est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une mesure ou une omission de l'organe de poursuite (ATF 120 III 42 consid. 3; Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire ad. art. 17 n° 140 ss; Kurt Amonn / Fridolin Walther , Grundriss, 7 ème éd.

2003, § 6, n° 23 ss). Il n'est pas nécessaire que le plaignant ait été partie à la procédure d'exécution forcée pendante ou close, ou qu'il soit le destinataire de l'acte de poursuite attaqué (Pierre-Robert Gilliéron, op. cit. ad art. 17 n° 159 et les jurisprudences citées). En l'espèce, le plaignant allègue que le contrat de bail conclu à titre personnel avec F_____ GMBH en 2009, conjointement avec les deux faillies citées, est toujours en force et qu'il est ainsi au bénéfice d'un droit de jouissance sur lesdits locaux. Il est par conséquent directement touché dans ses intérêts juridiques par la décision de l'Office de restituer les clés de ces locaux à leur propriétaire avant droit jugé sur la validité ou non de la résiliation de ce bail par F_____ GMBH, question actuellement contestée et pendante en appel devant la Cour de justice.

E. 1.5

Vu l'ensemble de ce qui précède, la présente plainte sera en conséquence déclarée recevable.

E. 2

2.1. Dès que l'Office a reçu communication de l'ouverture de la faillite, il procède à l'inventaire des biens du failli et prend les mesures nécessaires pour leur conservation. Parmi les mesures de sûretés, on compte notamment la mise sous scellés des locaux et des dépendances ainsi que le placement des meubles et des valeurs sous la garde de l'Office (art. 221 et 223 LP ; art. 25 ss OAOF ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad Remarques introductives aux art. 221-231 n° 1 ss). Les locaux commerciaux, en particulier, doivent être mis sous scellés à moins que l'entreprise ne puisse être administrée sous contrôle de l'Office, ce qui est le cas s'il existe une perspective de transmettre l'ensemble de l'entreprise faillie. Si les locaux ont été remis à bail au failli et que l'administration de la faillite ne reprendra probablement pas le contrat de bail, l'Office a la faculté de faire évacuer les locaux et de prendre les objets s'y trouvant pour les placer sous sa garde (François Vouilloz, Commentaire romand, ad art. 223 n° 995 ss).

E. 2.2

En l'espèce, l'Office, administrateur des masses des sociétés faillies S_____ SA et E_____ SA, a renoncé à reprendre le bail des locaux litigieux, étant précisé que ces sociétés n'y avaient plus d'activités commerciales. Il n'a d'ailleurs, et en conséquence, pas donné suite à la demande de sûretés formulée par la bailleuse, F_____ GMBH, pour garantir le paiement des loyers futurs.

E. 2.3

Cela étant, la restitution des clés au propriétaire des locaux doit être accompagnée d'une mesure de sûreté, soit la nomination dudit propriétaire en qualité de «gardien des actifs» inventoriés, s'ils se trouvent encore dans les locaux exploités précédemment par la faillie. En l'occurrence, l'objet de la présente plainte vise à la fois cette mesure de sûreté et la décision préalable de l'Office de restituer les clés à F_____ GMBH, alors que reste incertaine l'existence alléguée d'un droit de jouissance personnel du plaignant sur les locaux visés à la suite de la résiliation du bail. Or, si le congé donné par F_____ GMBH au plaignant devait être déclaré nul, ledit plaignant pourrait lui réclamer la réparation du dommage subi, le cas échéant, du fait de la privation de son droit de jouissance des locaux. Au contraire, la responsabilité de l'Etat pourrait être engagée (art. 5 LP) en cas de non restitution des clés par l'Office à la propriétaire des locaux, si la validité du congé litigieux devait être admise définitivement par les autorités judiciaires compétentes. En effet,

F_____ GMBH pourrait alors subir un dommage du fait que, bien que l'Office eût renoncé à reprendre ledit bail au nom des masses en faillite, la bailleresse n'aurait pu relouer les locaux à un tiers et recommencer à encaisser des loyers, étant rappelé qu'elle ne dispose d'aucune sûreté garantissant les loyers courants dans le cadre du bail la liant au plaignant. À cet égard, il y a lieu de relever que, même si l'on voulait admettre, avec l'Office, que les trois titulaires de ce bail formaient une société simple lors de sa conclusion, il n'en reste pas moins qu'aujourd'hui, le plaignant reste personnellement locataire des locaux litigieux jusqu'à droit jugé sur la résiliation dudit bail. Force est ainsi d'admettre que l'Office, qui administre les faillites des deux sociétés co-titulaires du bail aux côtés du plaignant, n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation ni agi à l'encontre des intérêts de leurs masses en faillite en décidant de restituer les clés de ces locaux à leur propriétaire avant droit jugé définitif sur la validité ou non du congé donné à l'ensemble des titulaires de ce bail, soit également au plaignant. Cela d'autant plus que F_____ GMBH n'a, sans l'aval de l'Office, aucun droit de disposition sur les meubles et objets garnissant ces locaux, quand bien même elle en a été nommée la gardienne.

E. 3

La présente plainte sera en conséquence rejetée.

E. 4

Conformément aux art. 20a al. 1 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émolument de justice, ni d'allouer des dépens. * * * * PAR CES MOTIFS, L'Autorité de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 8 avril 2011 par M. G_____ contre la décision prise par l'Office des faillites du 25 mars 2011 dans le cadre des faillites de S_____ SA et d'E_____ SA de restituer à F_____ GmbH les clés des locaux sis x, route X_____ à Genève et de nommer cette dernière "gardienne des actifs" de ces deux masses se trouvant dans ces locaux. Au fond : Rejette cette plainte. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence CASTELLA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseur(e)s; Madame Paulette DORMAN, greffière. La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD La greffière : Paulette DORMAN Voie de recours : Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par l'Autorité de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). 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 rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF). 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.