

GE_GERICHTE A/939/2007 vom 10. Mai 2007

GE Cour de justice, 2007-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_939_2007

FR: GE_GERICHTE A/939/2007 du 10 mai 2007

IT: GE_GERICHTE A/939/2007 del 10 maggio 2007

Regeste

Masse en faillite. Garantie bancaire. Insaisissabilité. | Les biens du failli grevés d'un droit de gage tombent dans la masse. Tel est le cas du montant des sûretés fournies par le locataire en vertu de l'art. 257e CO qui font naître un droit de gage au sens de l'art. 37 LP en faveur du bailleur. Qualifier d'insaisissables les garanties locatives et empêcher leur entrée dans la masse est contraire à la systématique de la loi. La résiliation de bail du locataire tombé en faillite est une conséquence prévisible prévue par la loi. | LP.37; LP.92; LP.197.1; LP.222.4; LP.257e; LP.229.3

Erwägungen

E. 2

au rez-de-chaussée et le studio N° Y au 5^{ème} étage qu'il loue dans l'immeuble sis à Genève, (ii) de lui faire parvenir les relevés desdits comptes et (iii) de verser le solde disponible sur le CCP de l'Office. Il a également rappelé la teneur des art. 198 et 232 al. 2 ch. 4 LP. Par courrier du 4 décembre 2006, la banque N_____ a informé l'Office avoir transmis son courrier à la société C_____ SA, en charge de l'immeuble sis Y, route F_____ à Genève. Par courrier du 5 décembre 2006, la société C_____ SA a informé l'Office qu'elle s'opposait formellement « à la clôture et au versement en [ses] mains des comptes " dépôt de consignation " respectivement de Fr. 4'950.-- et Fr.21'000.-- » au motif que « ces garanties doivent être maintenues, tant et aussi longtemps que les contrats de bail des locaux respectifs, soit le studio N° Y et le Cabinet médical sis route F_____ Y, sont en vigueur ». Par courrier du 4 janvier 2007 à la banque N_____, l'Office a réitéré sa demande du 16 novembre 2006, contestant la position de la société C_____ SA, telle qu'exprimée dans son courrier du 5 décembre 2006, et exposant que les garanties de loyer « entrent dans la masse en faillite avec un droit de gage préférable pour la régie (recte : le bailleur) ». Par courrier du 8 janvier 2007, la société C_____ SA a confirmé à l'Office qu'elle n'acceptait pas que la banque N_____ verse à l'Office le montant des garanties de loyer considérées, au motif que cela aurait pour conséquence qu'elle doive résilier les contrats de bail de M. K_____. Par courrier du 10 janvier 2007, dont copie a été adressée à la société C_____ SA, l'Office a assigné à la banque N_____ un ultime délai au 19 janvier 2007 pour donner suite à sa requête du 16 novembre 2006. L'Office indiquait à ladite banque la jurisprudence rendue au sujet du sort de la garantie locative en cas de faillite du locataire, ainsi que la teneur de l'art. 324 CP. Par courrier du 17 janvier 2007, la Banque N_____ a confirmé à l'Office avoir libéré en sa faveur les garanties de loyer en cause. D. Suite notamment aux versements opérés par la banque N_____, l'inventaire des actifs du failli a été actualisé, lesdits actifs ayant été estimés au total à 34'913 fr. 95. Est fait mention, sous n° 144 et 145 de cet inventaire actualisé, d'un « solde créateur versé par la banque N_____, capital du compte de garantie loyer n° 42 xxxx66.08 de l'arcade en

faveur de la faillite à hauteur de 21'000 fr. » et d'un « solde créateur versé par la banque N_____, capital du compte de garantie loyer n° 42 1.xxxx29.09 du studio en faveur de la faillite à hauteur de 4'950 fr. » Sous n° 146 et 147 sont mentionnés les intérêts afférents auxdits soldes. E. Par courrier du 5 février 2007, la société C_____ SA a remis au conseil de M. K_____ copie des deux certificats de dépôt de consignation émis les 2 avril et 22 septembre 2004 par la banque N_____, à concurrence de, respectivement, 21'000 fr. et 4'950 fr. La société C_____ SA indiquait dans son courrier que lesdits certificats de dépôt avaient probablement été libérés par la banque N_____ à la demande de l'Office. Enfin, ladite régie informait le conseil de M. K_____ que le maintien des contrats de bail ne pourrait se faire que contre remise de nouvelles garanties bancaires et qu'à défaut de leur fourniture dans un délai échéant le 20 février 2007, lesdits contrats seraient résiliés. Par courrier du 16 février 2007, le conseil de M. K_____ a indiqué à l'Office que « la société C_____ SA, qui est la régie s'occupant du local où M. K_____ exerce sa profession et du studio où il habite, [l'avait] informé [que l'Office avait] sommé la banque N_____ de [lui] remettre le montant des consignations en rapport avec ce montant ». Comme preuve de son affirmation, le conseil de M. K_____ annexait le courrier de la société C_____ SA du 5 février 2007. Par son courrier précité, le conseil de M. K_____ sollicitait que l'Office restitue le montant des garanties de loyer considérées à la banque N_____ « afin que la société C_____ SA maintienne les baux de M. K_____ ». A l'appui de ses conclusions, ledit conseil alléguait que « la saisie des montants consignés à titre de garantie pour le cabinet de M. K_____ et son studio est contraire aux articles 224 et 229 al. 3 LP ». En sommant la banque N_____ de lui remettre le montant des garanties locatives relatives au cabinet médical et au studio de M. K_____, l'Office mettrait « en péril son existence économique future, [puisqu'il] ne pourra conserver ni son logement ni son cabinet où il exerce actuellement sa profession de médecin ». Lesdits montants seraient ainsi par nature insaisissables. Par courrier du 22 février 2007, l'Office a informé le conseil de M. K_____ qu'il ne pouvait donner suite à sa requête du 16 février 2007. L'Office invoquait à l'appui de son refus la « jurisprudence claire rendue au sujet du sort de la garantie locative déposée sur un compte bancaire en cas de faillite du locataire ». F. Par acte posté en recommandé le 8 mars 2007, M. K_____ a formé plainte « contre la décision du 22 février 2007 de l'Office des faillites refusant [sa] requête demandant que les garanties locatives de son local commercial et de son studio lui soient restituées », qu'il indique avoir reçue le 26 février 2007. A l'appui de sa plainte, M. K_____ fait valoir l'insaisissabilité des garanties locatives constituées en faveur du bailleur de son cabinet médical et de son studio. Il invoque à cet égard les art. 92 al. 1 ch. 3 et ch. 5 LP, applicables par renvoi de l'art. 224 LP. M. K_____ conclut à l'annulation de la décision de l'Office du 22 février 2007 refusant la restitution des montants de garantie saisis, et à ce que l'Office soit enjoint de restituer les montants saisis auprès de la banque N_____. G. Dans son rapport du 30 mars 2007, l'Office a conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la plainte et, subsidiairement, à son rejet. A l'appui de ses conclusions, l'Office expose que M. K_____ s'en prend, à teneur de ses arguments, non pas à sa décision de ne pas rétrocéder à la banque N_____ le montant des garanties locatives inventoriées dans les actifs de la masse, mais à une décision antérieure de procéder à l'encaissement de celles-ci. La plainte serait ainsi irrecevable au motif qu'elle est dirigée contre une décision de confirmation contre laquelle la voie de la plainte n'est pas ouverte. Au surplus, l'Office estime que la plainte est tardive, dans la mesure où M. K_____ a eu connaissance de la mesure qu'il conteste par le biais d'un courrier de la régie daté du 5 février 2007. Si par impossible la Commission de créances devait

entrer en matière sur le fond, l'Office est d'avis que la plainte devrait être rejetée. En effet, l'Office n'a pas saisi les locaux du cabinet médical que loue M. K_____ ni les instruments médicaux indispensables à son activité. L'Office n'a pas non plus résilié le bail en cause. L'Office ne voit dès lors pas en quoi il aurait empêché M. K_____ d'utiliser son cabinet médical, respectivement d'exercer sa profession. Selon l'Office, il appartiendrait à M. K_____ de prendre ses dispositions pour être en mesure de continuer à exercer son activité professionnelle au moyen de revenus obtenus postérieurement à la faillite et de reconstituer une garantie locative. L'Office précise enfin qu'une révocation de la faillite n'est a priori pas envisageable, de sorte que l'encaissement de montants qui appartiennent au failli n'est pas critiquable et ne peut pas être qualifié de disproportionné. H. S'agissant des créanciers de M. K_____, seules l'Administration fiscale cantonale et la société G_____ SA se sont déterminées dans le délai qui leur avait été imparti à cet effet, s'en rapportant à justice. EN DROIT 1.a. La Commission de céans est compétente pour connaître des plaintes dirigées contre des mesures prises par des organes de l'exécution forcée qui ne sont pas attaques par la voie judiciaire ou des plaintes fondées sur un prétendu déni de justice ou retard injustifié (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 11 al. 2 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ). La question de la délimitation ou composition de la masse active et de son estimation relève de la compétence de l'Office ou de l'administration de la faillite (art. 197 et 221 LP), dont la décision y relative peut être attaquée par la voie de la plainte à l'autorité de surveillance (ATF non publié 7B.29/2003 du 31 mars 2003 consid. 1 et les références citées ; Isabelle Romy , in CR-LP, ad art. 197 n° 5). Une décision de confirmation ne constitue toutefois pas une mesure susceptible de plainte (ATF non publié 7B.53/2006 du 8 août 2006 consid. 3.2 ; Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire, ad art. 17 no 12 et les arrêts cités ; Flavio Cometta , in SchKG I, ad art. 17 no 22 ; Pauline Erard , in CR-LP, ad art. 17 LP no 10). Aussi, l'autorité de surveillance doit-elle déclarer irrecevable une plainte qui serait déposée non pas contre la décision qu'elle désigne mais contre des décisions antérieures que celle-ci confirme purement et simplement (cf. ATF non publié 7B.53/2006 précité). 1.b. L'Office des faillites (ci-après : l'Office) est, en l'espèce, d'avis que la plainte est dirigée contre une décision de confirmation au motif que « le plaignant, à teneur de ses arguments, s'en prend (...) non pas à sa décision de ne pas rétrocéder à la banque N_____ le montant des garanties locatives qui sont inventoriées dans les actifs de la masse, mais à la décision, antérieure, de procéder à l'encaissement de celles-ci ». Selon l'Office, le plaignant ne saurait faire courir artificiellement un nouveau délai de plainte dans la mesure où la décision qu'il attaque ne fait que confirmer la décision de soumettre à l'exécution forcée les garanties locatives précitées, dont il a eu connaissance en tout cas le 6 février 2007. Tardive, sa plainte devrait donc être déclarée irrecevable. Il ressort de la plainte considérée que celle-ci est formellement dirigée contre « la décision du 22 février 2007 de l'Office des faillites refusant la requête de M. K_____ demandant que les garanties locatives de son local commercial et de son studio lui soient restituées ». Ladite décision est produite sous pièce 4 de son bordereau de pièces, à savoir une lettre de l'Office adressée au conseil du plaignant, à teneur de laquelle il a été signifié audit conseil qu'il ne pouvait être donné suite à sa requête du 16 février 2007 tendant à la restitution à la banque N_____ des montants des garanties locatives relatives au cabinet médical et au studio de son client. La Commission de céans considère, à l'instar de l'Office, que la décision attaquée constitue une décision de confirmation au sens de la jurisprudence susrappelée. Il convient en effet de considérer que ladite décision ne fait que confirmer la décision déjà prise de faire entrer dans la masse les garanties locatives en cause. Dans la mesure où les griefs articulés dans la

plainte considérée ne portent que sur cette décision rendue antérieurement à celle qu'elle vise formellement, force serait en principe de la déclarer irrecevable. Au reste, l'on relèvera que de son aveu même, le plaignant a eu connaissance de la décision qu'il critique dans sa plainte par le biais d'un courrier du 5 février 2007 de la régie gérant l'immeuble où se trouvent les locaux objets des garanties locatives en cause. Or, il sera rappelé que la plainte doit être déposée dans les dix jours à compter de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Pour un tiers à qui la décision ou la mesure n'est ni notifiée ni communiquée, le délai de plainte commence à courir dès la connaissance effective de la mesure, étant précisé que l'on peut attendre dudit tiers qu'il se renseigne sur le contenu de la décision dès qu'il en entend parler (Pauline Erard, in CR-LP, ad art. 17 n° 48). En l'espèce, le plaignant admet avoir eu connaissance de la mesure qu'il conteste à réception du courrier de la régie du 5 février 2007, soit au plus tôt le 6 février 2007 (cf. plainte p. 2/8 en haut ; courrier du conseil du plaignant à l'Office du 16 février 2007 §§ 2 et 3). C'est donc à partir de cette date que courrait le délai de plainte. Déposée le 8 mars 2007, la plainte pourrait donc également être considérée comme irrecevable pour cause de tardiveté. Les deux motifs d'irrecevabilité de la plainte doivent, toutefois, être examinés à l'aune de l'art. 22 LP. 1.c. Les autorités de surveillance sont habilitées, lorsqu'elles se trouvent en présence d'une mesure nulle – à savoir d'une mesure contraire à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure – à constater cette nullité et à révoquer la mesure en question indépendamment de toute plainte, c'est-à-dire même si la plainte n'est pas formée dans le délai de l'art. 17 al. 2 LP ou est déposée par une personne qui n'a pas qualité à cet effet (art. 22 al. 1 LP ; ATF non publié 7B.18/2002 du 13 février 2002 consid. 1 citant Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 22 n° 34). En l'espèce, le plaignant invoque une violation de l'art. 92 al. 1 ch. 3 et 5 LP, applicable par renvoi de l'art. 224 LP, ainsi que de l'art. 229 al. 3 LP appliqué par analogie. Or, en dehors des cas de l'art. 92 ch. 6 et 11 où l'insaisissabilité est prescrite dans un intérêt public (Michel Ochsner, in CR-LP, ad art. 92 n° 15), la nullité de la mise sous main de justice d'un droit patrimonial insaisissable en vertu de l'art. 92 LP ne peut être constatée en tout temps, c'est-à-dire nonobstant la tardiveté de la plainte, que si la mise sous main de justice met le poursuivi ou ses proches dans une situation insupportable, absolument intolérable, par exemple en les empêchant d'exercer leur profession ou de trouver du travail, ou attentatoire à leur dignité (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 92 n° 239). En l'occurrence, le plaignant allègue précisément que la décision de l'Office de faire entrer les garanties locatives considérées dans la masse auraient pour effet de « créer une perte substantielle de revenus professionnels et un changement dramatique de ses conditions de travail », ainsi que de « le priver de tout logement ». Au vu de ces griefs invoqués, qui, s'ils étaient admis, entraîneraient la nullité de la mesure attaquée, il y a lieu d'entrer en matière sur la plainte, nonobstant sa tardiveté. 2.a. Selon l'art. 197 al. 1 LP, tous les biens saisissables du failli au moment de l'ouverture de la faillite, soit au moment où le jugement la prononce (art. 175 al. 1 LP), forment une seule masse, quel que soit le lieu où ils se trouvent, et ils sont affectés au paiement des créanciers. Les biens sur lesquels il existe un gage entrent également dans la masse, sous réserve des droits de préférence du créancier gagiste (art. 198 LP), lequel sera payé par préférence sur le produit de la réalisation du gage et colloqué en conséquence (art. 219 LP). Par gage, il faut entendre les gages mobiliers et immobiliers au sens de l'art. 37 LP (Isabelle Romy, in CR-LP, ad art. 198 n° 2). Selon l'art. 222 al. 4 LP, les tiers qui détiennent des biens du failli ou contre qui le failli a des créances ont, sous la menace des peines prévues par la loi, la même obligation de renseigner et de

remettre les objets que le failli. L'appel aux créanciers comporte d'ailleurs la sommation à ceux qui détiennent des biens du failli à quelque titre que ce soit de les mettre à la disposition de l'Office, faute de quoi ils encourent les peines prévues par la loi et sont déchus de leur droit de préférence, sauf excuse suffisante (art. 232 al. 2 ch. 4 LP). 2.b. Il est généralement admis, tant en doctrine qu'en jurisprudence, que les sûretés fournies par le locataire en vertu de l'art. 257e CO sont une forme de consignation à titre de sûreté qui fait naître un droit de gage au sens de l'art. 37 LP au bénéfice du bailleur (ATF 129 III 360 consid. 2, JdT 2004 II 14 et les références citées ; DCSO/167/2007 du 29 mars 2007 consid. 2.a ; DCSO/30/2004 du 15 janvier 2004 ; consid. 2.a ; DAS/48/2002 du 30 janvier 2002 consid. 4 ; DAS/365/98 du 31 août 1998 consid. 2 cité in SJ 2000 II 234). Selon la doctrine majoritaire, « la banque est propriétaire des valeurs déposées et le bailleur est titulaire d'un droit de gage mobilier sur la créance du locataire tendant au paiement du montant déposé ou à la restitution de papiers-valeurs de même type » (Bénédict Foëx, Les sûretés et le bail à loyer, in 12 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 10 et les références citées ; cf. ég. David Lachat, in CR-CO, ad art. 257e CO, n° 6 et les références citées ; contra : Charles Jaques, La libération des garanties locatives de l'art. 257e CO, in JdT 2007 II, Supplément hors édition, pp. 95 et 102 s.). Un tel gage ne procure toutefois aucun avantage particulier au bailleur. En effet, son existence n'empêche nullement la créance du locataire contre la banque de tomber dans la masse en faillite du locataire (DCSO/167/2007 du 29 mars 2007 consid. 2.a ; DCSO/30/2004 du 15 janvier 2004 ; consid. 2.a ; DAS/48/2002 du 30 janvier 2002 consid. 4 et les références citées ; DAS/365/98 du 31 août 1998 consid. 2 et les références citées, not. Pierre-Robert Gilliéron, Bailleur et locataire d'une chose immobilière dans l'exécution forcée, in 7 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992, p. 17), puisque, d'une façon générale, les biens du failli grevés d'un droit de gage tombent dans la masse (art. 198 LP ; DAS/48/2002 consid. 4 et les références citées ; DAS/365/98 du 31 août 1998 consid. 2 et les références citées). Toutefois, le créancier gagiste sera payé par préférence sur le produit de la réalisation du gage et colloqué en conséquence (art. 219 LP ; DAS/48/2002 consid. 4 et les références citées ; DAS/365/98 du 31 août 1998 consid. 2 et les références citées). Pour les mêmes motifs, ledit droit de gage ne saurait empêcher la banque de restituer les sûretés à la masse si les conditions de leur libération sont réunies (Charles Jaques, op. cit., p. 95 s.). Dans l'exécution forcée contre le locataire, et plus particulièrement dans la faillite de ce dernier, le bailleur peut donc revendiquer un droit de préférence sur la créance en restitution de la monnaie du locataire contre la banque consignataire (art. 106 ss, 219 al. 1 LP ; DAS/48/2002 consid. 4 et les références citées ; DAS/365/98 du 31 août 1998 consid. 2 et la référence citée). Dans la faillite, l'administration tiendra compte de la revendication et de la production du bailleur, dans le cadre de l'état de collocation (art. 219 al. 1, 232 al. 2 ch. 2 et 4, 244 ss LP). En revanche, l'administration n'a pas à libérer la garantie, en faveur du bailleur, avant l'établissement de l'état de collocation et en marge à celui-ci (DCSO/167/2007 du 29 mars 2007 consid. 2.a ; DAS/365/98 du 31 août 1998 consid. 2). 2.c. Dans le cas particulier, le failli a constitué en faveur de son bailleur des sûretés au sens de l'art. 257e CO, à concurrence de 21'000 fr. s'agissant de son cabinet médical et de 4'950 fr. s'agissant de son studio. Conformément aux principes susrappelés, ces montants doivent donc, en principe, entrer dans la masse en faillite. 3.a. La LP prévoit des cas d'exclusion, de distraction ou de disjonction de droits patrimoniaux dont le failli est titulaire, parmi lesquels figurent les droits patrimoniaux absolument insaisissables visés par les art. 92 al. 1 ch. 1 à 10 et al. 2 et 94 al. 1 LP (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art.197 n°13 ; Lukas Handschin / Daniel

Hunkeler , in SchKG II, ad art. 197 n° 52 ss). L'Office doit, en dressant l'inventaire, statuer sur le caractère insaisissable de tous les droits patrimoniaux inventoriés. En présence de droits patrimoniaux absolument insaisissables, l'Office doit les porter à l'inventaire, mais les laisser à la disposition du failli (art. 224 LP ; art. 31-32 OAOF ; Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire, ad art. 197 n° 15 et 42). Les droits patrimoniaux insaisissables que le failli avait constitués en gage avant le prononcé de la faillite pour garantir une de ses dettes sont par définition saisissables et entrent dans la masse active (Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire, ad art. 197 n° 41 citant une décision de l'Autorité de surveillance du canton de Berne du 4 avril 1990 publiée in BLSchK 1992, p. 18 ss ; Lukas Handschin / Daniel Hunkeler , in SchKG II, ad art. 197 n° 54 citant la même décision). 3.b. Dans le cas d'espèce, il s'agit donc de déterminer si les garanties locatives en question peuvent ou non être considérées comme insaisissables, et, le cas échéant, si elles constituent un cas d'exclusion au sens susrappelé. 4.a. Pour motiver l'insaisissabilité de la garantie locative relative à la location de son cabinet médical, le plaignant invoque l'art. 92 al. 1 ch. 3 et 5 LP. 4.b. A teneur de l'art. 92 al. 1 ch. 3 LP, sont insaisissables les outils, appareils, instruments et livres, en tant qu'ils sont nécessaires au débiteur et à sa famille pour l'exercice de leur profession. Pour que l'art. 92 al. 1 ch. 3 LP trouve à s'appliquer, il faut tout d'abord être en présence d'une profession dont l'exercice est autorisé au lieu de la saisie. En outre, le débiteur doit exercer effectivement sa profession à l'époque et au lieu de la saisie, ou tout au moins n'avoir interrompu son exercice que momentanément (ATF 119 III 11 consid. 2a) et les références citées, JdT 1995 II 108). Tel est manifestement le cas en l'espèce. Il faut ensuite être en présence d'un objet, soit un outil, un appareil, un instrument ou un livre, nécessaire pour l'exercice de la profession considérée. En l'espèce, il convient d'admettre que l'Office n'a pas saisi l'un des objets visés par l'art. 92 al. 1 ch. 3 LP. Il n'a, en effet, pas saisi les locaux formant le cabinet médical du plaignant pas plus que les instruments médicaux indispensables à l'activité de ce dernier. Il n'a pas non plus résilié le bail relatif au cabinet médical considéré. Comme dans toute faillite d'un locataire, il a simplement invité la banque en les livres de laquelle les montants fournis à titre de garantie locative étaient consignés à les lui verser. Il les a ensuite encaissés pour le compte de la masse conformément à ce que la loi et la jurisprudence exigent (cf. consid. 2 supra). A supposer même que l'on doive qualifier la garantie locative en cause de bien insaisissable au sens de l'art. 92 al. 1 ch. 3 LP, force serait de toute façon de retenir que cette qualification n'empêcherait en rien que ladite garantie entre dans la masse active. En effet, il résulte de la doctrine et de la jurisprudence susrappelées que le débiteur qui constitue un gage en faveur de son créancier ne peut pas demander ultérieurement que l'objet dudit gage soit déclaré insaisissable (BLSchK 1992, p. 18). Or, comme il a été rappelé ci-dessus, la constitution de sûretés au sens de l'art. 257e CO crée un droit de gage en faveur du bailleur. Il n'est donc pas possible pour le plaignant de venir, une fois sa faillite prononcée, exiger que les sûretés en cause soient déclarées insaisissables et laissées à sa libre disposition. Dans ce cas de figure, il y a donc lieu de s'en tenir au principe -incontesté - selon lequel, en cas de faillite du locataire, la garantie locative constituée par ce dernier en faveur de son bailleur tombe dans la masse. Qualifier d'insaisissables les garanties locatives et empêcher leur entrée dans la masse sous prétexte des effets difficiles qu'une telle entrée pourrait avoir pour le locataire irait, quoi qu'il en soit, à l'encontre de la systématique de la loi et, notamment, des prérogatives que le Code des obligations offre au bailleur d'un locataire tombé en faillite. Il suffit de rappeler à cet égard que le bailleur peut exiger par écrit du locataire tombé en faillite postérieurement à la remise de l'objet loué la fourniture de

sûretés pour les loyers à échoir (art. 266h CO). Si les sûretés ne sont pas fournies dans le délai fixé par le bailleur, ce dernier peut résilier le contrat avec effet immédiat (art. 266h al. 2 CO ; Vincent Jeanneret / Olivier Hari , Contrat de bail et insolvabilité du bailleur ou du locataire, in JdT 2007, Supplément hors édition, p. 46 s., lesquels précisent encore que le bailleur qui résilie un contrat de bail en raison de la faillite de son locataire est protégé par l'art. 271a al. 3 let. f CO, qui exclut l'annulation du congé donné dans de telles circonstances). Si le bailleur renonce à la possibilité de résiliation anticipée offerte par l'art. 266h CO, il peut soit poursuivre le bail avec le locataire failli ou résilier le contrat pour l'échéance contractuelle ou légale, voire en cas de demeure du locataire de manière anticipée conformément à l'art. 257d al. 2 CO (David Lachat , in CR-CO, ad art. 266h n° 1). L'on voit donc que la résiliation du bail du locataire tombé en faillite est une conséquence prévisible prévue par la loi. L'on comprend dès lors mal l'argumentation du plaignant qui tente de mettre en exergue la menace de résiliation signifiée par son bailleur – lequel, en n'exigeant pas de sûretés pour les loyers à échoir, est au reste allé en-deçà de ce que la loi lui permet – pour exiger la restitution de montants devant, de par la loi, tomber dans la masse. Plutôt que de se plaindre d'une mesure parfaitement justifiée, le plaignant doit prendre les mesures nécessaires pour reconstituer les sûretés considérées au moyen des revenus obtenus postérieurement à la faillite, en tant que ces derniers ne font pas partie de la masse active. Infondée, la plainte doit être rejetée. 4.c. Par identité de motifs, les arguments du plaignant tirés de l'art. 92 al. 1 ch. 5 LP – qui déclare insaisissables les denrées alimentaires et le combustible nécessaires au débiteur et à sa famille pour les deux mois consécutifs à la saisie, ou l'argent liquide ou les créances indispensables pour les acquérir – doivent être rejetés. Encore une fois, la résiliation du bail d'un locataire failli, si elle constitue une conséquence difficile de la faillite n'en est pas moins expressément envisagée par la loi (cf. consid. 4.a supra), tout comme le fait que les sûretés fournies en application de l'art. 257e CO tombent dans la masse en faillite (consid. 2 supra).

E. 5

Le plaignant estime encore que l'entrée dans la masse de la garantie locative afférant au studio qu'il loue serait contraire à l'art. 229 al. 3 LP appliqué par analogie. Hormis le fait que l'art. 229 al. 3 LP ne trouve pas application lorsque le failli n'est que locataire de l'habitation considérée, il y a lieu de constater que ladite habitation n'a en l'occurrence pas été saisie par l'Office. Les arguments avancés par le plaignant apparaissent dès lors sans pertinence. Au reste, l'on relèvera que la situation est en l'occurrence la même que s'agissant du cabinet médical. En effet, en présence de locaux d'habitation dont le locataire tombe en faillite, le bailleur est également en droit d'exiger des sûretés pour les loyers à échoir et de résilier le bail avec effet immédiat si lesdites sûretés ne lui sont pas fournies dans le délai imparti (art. 266h CO ; Michel Ochsner , in CR-LP, ad art. 230 n° 11). Les considérations développées au considérant 4 ci-dessus s'appliquent dès lors pleinement au cas du studio et privent le grief invoqué par le plaignant de tout fondement.

E. 6

Il est statué sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a, 62 al. 2 OELP). * * *
* * PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 8 mars 2007 par M. K_____ contre la décision de l'Office des faillites rendue le 22 février 2007 dans le cadre de la faillite n° 2005 xxxx OFA 6. Au fond : 1. La rejette. 2. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : M. Grégory BOVEY, président ; Mme Florence CASTELLA

et M. Philipp GANZONI, juges assesseur(e)s. Au nom de la Commission de surveillance :
Marisa BATISTA Grégory BOVEY Greffière : Président : La présente décision est
communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties
par la greffière le

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