

GE_GERICHTE C/6368/2009 vom 22. Oktober 2010

GE Cour de justice, 2010-10-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6368_2009

FR: GE_GERICHTE C/6368/2009 du 22 octobre 2010

IT: GE_GERICHTE C/6368/2009 del 22 ottobre 2010

Regeste

; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) ; SOUS-LOCATAIRE ; MORT ; OUVERTURE DE LA FAILLITE ; LOCATAIRE | 1. De jurisprudence constante, la juridiction civile ordinaire, et non la juridiction des baux et loyers, est compétente ratione materiae pour statuer sur une action en expulsion du sous-locataire à l'échéance du bail principal ou en cas de sous-location non autorisée au regard de l'art. 262 CO (consid. 2.1). 2. Le décès du locataire ne met pas fin au contrat de bail et celui-ci continue avec les héritiers, qui assument les droits et obligations du défunt (consid. 2.2). La faillite du locataire n'aboutit pas nécessairement à la faillite (consid. 2.4). 3. L'administration de la faillite peut choisir de poursuivre elle-même les contrats en cours tant par une déclaration formelle du sens de l'art. 211 al. 2 LP que par actes concluants. S'agissant d'un bail, le paiement du loyer, le versement de sûretés et l'absence de réponse à la demande du bailleur de restitution des locaux constituent de tels actes concluant. Tel n'est en revanche pas le cas si elle restitue les locaux immédiatement et de manière anticipée (consid. 2.5). 4. la jurisprudence cantonale et une partie de la doctrine admettent que le droit de résiliation anticipé conféré par l'art. 266i CO aux héritiers du locataire défunt appartenait également à l'administration de la faillite. La déclaration de l'administration de la faillite informant le bailleur qu'elle n'entendait pas "entrer" dans le contrat ne constitue pas une résiliation du bail (consid. 2.3 et 3).

Erwägungen

E. 1

L'appel a été formé dans le délai légal (art. 296 LPC). L'intimé en conteste à tort la recevabilité, au motif qu'il serait insuffisamment motivé et qu'il n'indiquerait pas clairement en quoi le jugement attaqué est contesté. Certes, l'acte d'appel est rédigé de manière sommaire. Sa lecture attentive permet toutefois de comprendre que l'appelant reproche au premier juge d'avoir violé son droit à la preuve, en n'ordonnant pas de probatoires alors que chacune des parties avait offert en preuve des faits contestés et d'avoir retenu, sur le plan du droit, que le bail conclu avec X. _____ était toujours en vigueur, alors même que la succession de celui-ci avait été répudiée et liquidée par voie de faillite, que les héritiers étaient inconnus et qu'il n'existait aucun lien juridique entre lui-même et l'occupant des lieux. L'appel respecte dès lors également la forme prescrite (300 LPC) et sa recevabilité doit être admise. Le jugement entrepris, statuant sur une action en revendication fondée sur l'art. 641 CC portant sur un bien immobilier dont la valeur est manifestement supérieure à 8'000 fr., a été rendu en premier ressort (art. 22 LOJ), ce qui ouvre la voie de l'appel ordinaire. La cognition de la Cour est dès lors complète.

E. 2

2.1 A teneur de l'art. 641 al. 2 CC, le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. Pour agir en revendication, il suffit que le demandeur établisse être propriétaire de la chose revendiquée et que le défendeur ne puisse lui opposer un droit préférable, qu'il soit de nature réelle ou personnelle; dans ce dernier cas, le droit, qui a un caractère relatif, n'est opposable au propriétaire que s'il a été concédé par celui-ci ou par une personne autorisée à le faire (STEINAUER, Les droits réels I, 2007, pp. 356 s.). Plus spécifiquement, cette disposition légale peut être invoquée par le bailleur, propriétaire de la chose louée, pour obtenir le départ du sous-locataire à la fin du bail principal, puisqu'il n'est pas lié avec ce dernier par un lien contractuel (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 580). Tant la Cour de justice civile (ACJC/471/2008 ; ACJC/1375/2007 ; ACJC/230/2005 ; ACJC/1334/2002 ; ACJC 1064/2001; ACJC/1417/1997) que la Chambre d'appel en matière de baux et loyers (ACJC/757/2000 ; ACJC/1207/1998) considèrent ainsi que c'est la juridiction civile ordinaire, et non la juridiction des baux et loyers, qui est compétente *ratione materiae* pour statuer sur une action en expulsion du sous-locataire à l'échéance du bail principal ou en cas de sous-location non autorisée au regard de l'art. 262 CO.

E. 2.2

Le décès du locataire ne met pas fin au contrat de bail et celui-ci continue avec les héritiers, qui assument les droits et obligations du défunt (art. 560 CC; arrêts du Tribunal fédéral 4C.252/2005 , consid. 3 et 4C.149/2004 , du 18 mai 2004, consid. 3 et réf. citées). La liberté contractuelle permet toutefois de prévoir, dans le bail, que celui-ci prendra fin au décès du preneur (bail à terme fixe). En outre, les héritiers disposent d'un droit de résiliation anticipée, l'art. 266i CO leur conférant la possibilité de résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal.

E. 2.3

La succession présumée répudiée en raison de son insolvabilité ou répudiée par tous les héritiers légaux du rang le plus proche est liquidée par l'office des faillites (art. 566 et 573 al. 1 CC). Informé par l'autorité compétente pour recevoir les déclarations de répudiations (art. 193 al. 1 et 2 ch. 1 LP), le juge ordonne la liquidation de la succession selon les règles de la faillite, par un jugement de faillite au sens de l'art 175 LP, auquel renvoie l'art 194 al. 1 LP. La liquidation est ensuite effectuée conformément aux titres sixième et septième de la LP. Ainsi, les effets de l'ouverture de la faillite de la succession répudiée sont les mêmes que ceux de l'ouverture de n'importe quelle faillite (arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005 , consid. 4 et réf. citées).

E. 2.4

in fine). Ainsi, au moment de l'introduction de la présente action en revendication, l'appelant était toujours lié par le contrat de bail, comme l'a à juste titre retenu le premier juge. L'appelant fait valoir que, les héritiers du locataire ayant répudié la succession et la faillite de cette dernière ayant été clôturée après avoir fait l'objet d'une liquidation sommaire, il n'a plus "d'interlocuteur" auquel adresser une résiliation de bail. Sur le sujet, la solution la plus logique serait vraisemblablement de retenir, faute de disposition légale spécifique, que l'administration de la masse (légalement chargée non seulement de réaliser les biens de la succession répudiée au profit des créanciers, mais également de la gestion proprement dite de la faillite) conserve après la clôture de la faillite une compétence résiduelle pour recevoir la résiliation du bail en tant que celle-ci concerne le locataire

défunt, à l'instar de celle prévue par l'art. 269 LP pour la liquidation des biens découverts après la clôture de la faillite. Point n'est toutefois besoin d'examiner cette question plus avant, celle-ci étant sans pertinence pour l'issue du présent appel.

E. 2.5

En cas de faillite, l'administration de la masse peut choisir de poursuivre elle-même les contrats en cours, que le failli doive fournir une prestation en nature (art. 211 al. 2 LP) ou en argent, comme c'est le cas pour le locataire, qui est tenu de payer le loyer (ATF 104 III 84 consid. 3a p. 88; plus récemment JEANNERET, Comm. romand, n. 26 ad art. 211 LP). La reprise du contrat est une possibilité et non une obligation et elle peut découler tant d'une déclaration formelle du sens de l'art. 211 al. 2 LP que d'actes concluants (ATF 107 III 106 consid. 3c p. 109; arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/1995, paru in Mietrechtpraxis 1996 p. 207, consid. 2a et réf. citées; plus récemment arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005, consid. 5 et réf. citées). Plus spécifiquement, verser des sûretés, continuer à s'acquitter du loyer ou encore ne pas répondre aux interpellations du bailleur sans restituer les locaux, constituent des actes concluants permettant de retenir que l'administration de la masse reprend le contrat à son compte. Tel n'est en revanche pas le cas si elle restitue les locaux immédiatement et de manière anticipée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.236/1995 paru in Mietrechtpraxis 1996 p. 207, consid. 2a; plus récemment arrêt du Tribunal fédéral 4C.252/2005, consid. 5 et réf. citées; ACJC/847/2005). Lorsque l'administration de la masse ne reprend pas le contrat, sa décision n'entraîne pour autant pas la fin au bail, mais les loyers venant à échéance après le prononcé de la faillite demeurent des dettes du failli et doivent être colloquées comme telles; au cas contraire, seuls les loyers antérieurs au prononcé de la faillite doivent être colloqués comme dettes du failli, les dettes de loyer échues postérieurement au prononcé de la faillite constituant des dettes de la masse (ATF 124 III 41, JdT 1999 II 114; 115 III 65, JdT 1991 II 130; 104 III 84 consid. 3b).

E. 3

En l'espèce, conformément aux principes qui précèdent et le bail ne contenant aucune clause en ce sens, le bail liant l'appelant et feu C._____ n'a pas pris fin au décès de ce dernier et s'est poursuivi avec ses héritiers. Il n'a été ni allégué, ni établi que lesdits héritiers auraient, avant de répudier la succession, fait usage du droit de résiliation anticipée que leur confère l'art. 266i CO et l'appelant n'a pas davantage allégué, ni établi, qu'il aurait fait usage, à leur égard et avant l'ouverture de la faillite, de son propre droit de résiliation au sens de l'art. 266h CO. Partant, le contrat de bail était encore en vigueur au jour de l'ouverture de la faillite et celle-ci n'y a pas mis fin. Après l'ouverture de la faillite, publiée le 13 janvier 2008, l'appelant a informé l'administration de la masse que le défunt était locataire du studio litigieux, destiné à l'usage d'habitation pour un membre de son personnel, que le loyer était à jour et qu'il ne disposait d'aucune garantie de loyer, demandant quand il pourrait "disposer" du logement. L'administration de la masse lui ayant répondu qu'elle n'entendait ni "entrer dans le contrat, ni fournir des sûretés", l'appelant ne lui a adressé aucune résiliation anticipée au sens de l'art. 266h CO, étant rappelé qu'une résiliation, acte formateur sujet à réception, présupposait d'adresser à l'administration de la masse une déclaration de volonté en ce sens. Une telle résiliation était d'autant plus nécessaire que l'administration de la masse ne se déclarait aucunement prête à restituer les locaux objet du bail (auquel cas un accord par actes concluants sur la fin du bail aurait pu être retenu), mais proposait uniquement à l'appelant de le nommer "gardien de biens", s'il déménageait lui-même tout le contenu du studio dans un garde-meubles à ses frais et risques. La masse

en faillite n'a pas davantage résilié le bail, sa déclaration informant le bailleur qu'elle n'entendait pas "entrer" dans le contrat n'étant à cet égard pas suffisante, à teneur de la jurisprudence citée supra (consid.

E. 4

Le bailleur étant lié par le contrat de bail, faute de résiliation régulière de celui-ci, il ne peut procéder à l'encontre de l'intimé par la voie de l'action en revendication de l'art. 641 CC que si celui-ci, qui occupe les locaux, ne peut lui opposer aucun droit préférable, de nature réelle ou personnelle. Cette question ne peut toutefois être résolue en l'état, comme le soutient à juste titre l'appelant en reprochant au premier juge une violation de son droit à la preuve, pour ne pas lui avoir permis d'établir l'exactitude de ses allégués et d'apporter la contre preuve des allégués de sa partie adverse et pour avoir admis, sans probatoires, la qualité de sous-locataire de l'intimé. L'appelant a allégué en première instance que l'intimé ne disposait d'aucun droit lui permettant d'occuper le logement en cause, à quoi l'intimé a répondu qu'il en était le sous-locataire, en sa qualité d'employé du restaurant D._____, que la gérante de cet établissement s'acquittait du loyer, enfin qu'elle était prête à reprendre le bail et à fournir des sûretés. Compte tenu des positions ainsi exprimées, qu'aucune pièce produite ne permet de justifier, le premier juge ne pouvait sans autre tenir pour acquise ni la qualité de sous-locataire de l'intimé, ni d'ailleurs le fait qu'il était employé du restaurant D._____, partant qu'il disposait d'un titre, opposable à l'appelant, l'autorisant à occuper le studio litigieux jusqu'à la fin du bail. Le loyer du studio litigieux étant à jour à l'ouverture de la faillite et, apparemment aussi au moment du dépôt de la présente action, se pose la question de l'existence d'un bail tacite entre l'appelant et la personne qui paie le loyer, si les conditions posées par la jurisprudence sont réunies (ATF 119 II 147 , 156 consid. 5). Ces éléments rendent indispensable le recours à des probatoires, consistant à ordonner l'apport de pièces complémentaires justifiant tant la qualité d'employé de D._____ de l'intimé que sa qualité de sous-locataire, à procéder à une comparution personnelle des parties et, vraisemblablement, à des enquêtes par témoins.

E. 5

Ce qui précède conduit à l'admission de l'appel, à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au premier juge, pour complément d'instruction au sens des considérants et nouvelle décision. L'issue de la procédure d'appel conduit à mettre les dépens d'appel à la charge de l'intimé. Les dépens de première instance seront réservés. * * * * *