La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par **Anne Hiltpold**, Avocate

Faillite et décès du locataire

Je louais depuis plusieurs années un appartement à une personne qui est décédée il y a quelques semaines. Son loyer a toujours été versé mais plus rien n'a été réglé après son décès. Je viens d'apprendre, par l'Office des faillites, que sa succession a été répudiée mais que je ne peux pas encore récupérer l'appartement. Que puis-je faire? Et comment récupérer la garantie? (Josiane L., Meyrin)

En cas de décès du locataire, le bail ne prend pas automatiquement fin, mais il passe aux héritiers dans le cadre de la succession. Les héritiers peuvent toutefois répudier celle-ci. Ils ont en principe trois mois, dès le jour de la connaissance du décès, pour faire une déclaration de répudiation. Avant de prendre leur décision, les héritiers peuvent également demander qu'un inventaire soit effectué.

Une fois la succession répudiée, la Justice de paix informe le juge de la faillite, afin qu'un jugement de faillite soit rendu, ce qui permettra à l'Office des faillites de liquider cette succession.

Après que l'Office des faillites est saisi, il informe le bailleur, au nom de la masse en faillite, de sa décision d'entrer ou non dans le contrat de bail. Dans la plupart des cas, la masse en faillite refuse cette possibilité.

Pendant toute cette période du décès à la liquidation de la faillite, il s'est passé en général plusieurs mois, pendant lesquels aucun loyer n'est versé. De plus, les objets garnissant l'appartement doivent y rester, raison pour laquelle le bailleur ne peut pas récupérer l'usage de l'appartement.

Transfert des objets possible, mais...

Le bailleur peut toutefois déménager, à ses frais et sous sa responsabilité, les meubles et objets garnissant l'appartement dans un dépôt, avec l'accord de l'Office des faillites.

Le bailleur doit alors être nommé «gardien d'actifs» jusqu'à la libération des objets bloqués provisoirement par les effets de la faillite. Cette solution offre au bailleur l'avantage de limiter ses pertes, puisque les frais de déménagement et de stockage sont en principe nettement inférieurs au montant des loyers dont il pourrait bénéficier avant que l'Office des faillites ne soit en droit de libérer définitivement les biens.

Au préalable, l'Office des faillites aura dressé un inventaire et évalué la valeur de ces biens, dont le bailleur devient gardien. Le bailleur serait alors responsable du montant de cette évaluation faite par l'Office, dans le cas où il déciderait de débarrasser purement et simplement les affaires du défunt.

Si les loyers n'ont pas été payés avant le prononcé de la faillite, le bailleur doit produire sa créance dans la masse en faillite. Pour les créances de loyer nées après la faillite, alors que l'Office des faillites n'a pas repris le contrat de bail, le bailleur doit - hélas! - se résoudre à comptabiliser une perte.

S'agissant de la garantie de loyer, elle rentre dans la masse active, soit la masse qui servira à désintéresser les créanciers. Si le bailleur n'a, au moment de l'ouverture de la faillite, aucune créance à faire valoir contre le défunt, le montant de cette garantie sera affecté au désintéressement de tous les créanciers.

Mais dans les cas de successions répudiées, les loyers échus entre le moment du décès et l'ouverture de la faillite sont rarement payés. Le bailleur peut donc faire valoir sa créance de loyers impayés avant l'ouverture de la faillite et faire valoir son droit de gage sur la garantie de loyer. Il doit impérativement re-

BRÈVE

Fin du bail et conclusion d'un nouveau contrat

Dans un arrêt du 21 décembre 2016, le Tribunal fédéral a jugé d'un cas où les locataires prétendaient qu'un nouveau bail avait été conclu au seul motif que des bulletins de versement leur avaient été envoyés (par erreur).

Les juges ont retenu les faits suivants: le bailleur et les locataires avaient entamé des pourparlers tendant à la conclusion d'un nouveau contrat; ceux-ci avaient échoué et les locataires avaient saisi l'autorité de conciliation pour obtenir une prolongation de bail. Dès lors, ceux-ci ne peuvent pas prétendre avoir cru de bonne foi que, lorsque le bailleur leur avait adressé des factures de loyer avec bulletins de versement, il avait manifesté la volonté de conclure un nouveau contrat. L'envoi par erreur de ces bulletins de versement ne manifeste ainsi aucune intention de conclure un nouveau bail.

vendiquer ce droit de gage dans le cadre de la production de sa créance, à défaut de quoi l'Office des faillites considérera que le bailleur y a renoncé.
Dans votre cas, il convient de prendre contact au plus vite avec l'Office des faillites, afin qu'un inventaire et une évaluation des biens garnissant votre appartement soit effectué, ce qui vous permettra ensuite de demander à être nommé «gardienne des actifs».
Vous pourrez alors soit stocker les meubles et autres objets dans le local de votre choix, à votre charge, soit éventuellement débarrasser directement toutes les affaires en prenant la responsabilité du montant mentionné dans l'inventaire. La première solution est évidemment la moins risquée.
Pour les loyers impayés, vous devez faire valoir votre droit de gage en produisant une créance dans la faillite, afin que la garantie bancaire soit libérée en votre faveur. ■

▸ **Pendant la période de liquidation, aucun loyer n'est perçu.**

CGI Conseils
Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 – 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 – **F** 022 715 02 22
info@cgiconseils.ch
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre:
www.cgionline.ch

gmb
125 ANS
1890 - 2015
groupement genevois des métiers du bois

POUR TOUS VOS TRAVAUX DE MENUISERIE, EBENISTERIE ET CHARPENTERIE
FAITES APPEL A DES PROFESSIONNELS COMPETENTS

Dominique Aebi ébénisterie – François Aebi ébénisterie-menuiserie – AF Agencement SA – AFP Küchen AG, Cuisines Piatti – Allain SA Alpina Bois SA – AS Bois Sàrl – Associés successeurs des Ateliers Casaï SA – Barro & Cie SA – Christian Bonaldi SA – Gérald Bosonnet, Ricardo Parente successeur – Casto Sàrl – Pascal Carluy Agencements SA – CG Cuisines & Bains SA – Luc Chavaz – Christo SA – Pierre Crettol SA – Dasta Charpentes Bois SA – DD Charpente Menuiserie Sàrl – Degaudenzi & Cie – Deprez menuiserie Sàrl – de Oliveira Briefer Agnès-AFDB & Cie – Philippe Ding ébénisterie – Duret SA – François Erbeia – EVM Menuiserie Sàrl – FA Menuiserie-Ebénisterie SA – J. Farina SA – René Favre, Christophe Favre, successeur – Fazio & Cie, Fazio Jean-Louis successeur – G.F.P Sàrl – Guy Fracheboud SA R. Fragnière SA – Galli Décoration SA – Garin-Davet & Cie SA – Louis Geneve SA – Geremia – A.Gros, Fils Andres successeur – Hiltpold SA – HTS, Home Tech Service SA – René Jemmely Sàrl – JM LE BOIS Sàrl – Joyard Nils – HK-Agencement, Titulaire Rémy Ketterer – Albert Leroux Ebénisterie Luthi SA – Mag Atelier de Menuiserie Sàrl – Marti & Lutz Sàrl – Messier Gregory Multipose – PRO, Entreprise Sociale Privée M2 Menuiserie Millot – Norba Genève SA – J.W.Y Nyffeler – Luigi Papa – Laurent Perroud menuiserie et agencement – Marziale Pologruto, Prodi Cuisines Küchen SA, succ. de Genève – Racines Carrées, Bruno de Giuli – Rajic ébénisterie – Rodriguez & Alvarez – Menuiserie, Charpente, Ebénisterie Georges Rousset et ses Fils SA – Santoni Concept One – Sol Pinto – Sunnystore Fenêtrier SA Master Fenêtres – Tek Cuisines SA – MS Services Sàrl

CONSULTEZ LA LISTE DE NOS MEMBRES SUR
www.bois-geneve.ch

secrétariat : rue de Saint-Jean 98 – 1211 Genève 11 – tél. 058 715 32 11 – fax 058 715 32 19