

Date de dépôt : 6 septembre 2010

## Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite de M<sup>me</sup> Liliane Johner : Obstruction de l'administration à la relocation de logements vides

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 5 octobre 1989, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite qui a la teneur suivante :

### ***Obstruction de l'administration à la relocation de logements vides***

*Vu les lenteurs de l'office des faillites, les appartements vides après décès et après successions répudiées, ne peuvent être remis sur le marché du logement que, dans le meilleur des cas, dans un délai de 3 mois et dans la majorité des cas, entre 6 et 8 mois.*

*A l'heure actuelle où la crise du logement atteint son paroxysme, le Conseil d'Etat pourrait-il donner à l'office des faillites les moyens nécessaires afin que ces successions soient réglées dans les meilleurs délais.*

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

Cette question concerne la problématique qui se présente aux bailleurs de locaux d'habitation lorsque survient le décès d'un locataire, dont la succession, insolvable, doit être liquidée selon les règles de la faillite, cette situation empêchant alors, pour un temps du moins, la relocation des logements.

### **A) Des délais judiciaires et procéduraux par nature incompressibles**

A l'examen, il apparaît que le temps écoulé entre le décès du locataire, dont la succession est ouverte, et le moment où l'appartement de celui-ci est libéré de ses biens, dépend plus de délais judiciaires et procéduraux, par nature incompressibles, que d'un éventuel manque de moyens dont pâtirait l'office des faillites, lesquels sont actuellement adéquats.

En effet, ensuite du décès d'un locataire, l'office n'est pas nanti aussitôt du dossier de sa succession. Il s'écoule en règle générale plusieurs mois avant que ce service ne reçoive le jugement de faillite.

Les héritiers disposent d'un délai de trois mois pour répudier la succession et celui-ci ne commence à courir qu'à compter du jour où ils ont eu connaissance du décès. Ce n'est qu'une fois en possession des déclarations de répudiation de tous les ayants droit que la Justice de Paix en informe le Tribunal de première instance. Ce dernier ordonne alors, après examen du dossier et en dehors des périodes de fêtes, la liquidation de la succession par voie de faillite.

A réception du jugement, l'office procède alors sans délai à l'inventaire des biens et prend les mesures nécessaires pour leur conservation.

Il faut savoir que la faillite du locataire ne met pas fin au contrat de bail à loyer et l'office est en premier lieu chargé des intérêts de la masse en faillite.

Il lui appartient en premier lieu d'inventorier tous les droits patrimoniaux saisissables dont le défunt était titulaire et qui étaient compris dans le patrimoine successoral au moment de l'ouverture de la faillite, ainsi que les biens insaisissables, qu'il lui faut tenir à disposition de la famille du défunt.

Que l'office constate que la masse des actifs ne suffira pas à couvrir les frais de liquidation sommaire de la faillite, ayant pour conséquence la suspension de celle-ci (art. 230 LP), ou qu'il opte pour la voie de la liquidation sommaire (art. 231 LP), il doit systématiquement soumettre sa décision à l'approbation du juge. Celui-ci prend alors le temps nécessaire pour statuer au sujet du mode de liquidation proposé par l'office.

Ainsi, en pratique, il s'écoule généralement un délai supplémentaire d'environ trois mois entre le jugement de faillite et celui par lequel le Tribunal de première instance valide le mode de liquidation. Cette décision du juge doit faire encore l'objet d'une publication, ouvrant un délai de 10 jours durant lequel les créanciers peuvent, moyennant la fourniture d'une sûreté, requérir le mode de liquidation sommaire en lieu et place de la suspension de la faillite, ou la liquidation ordinaire (art. 232 et suivants LP) plutôt que la liquidation par voie de procédure sommaire.

A l'échéance de ce délai, la décision quant au mode de liquidation retenu entre en force et le sort des biens garnissant les locaux loués est définitivement arrêté, autorisant l'office à en disposer conformément à la teneur du jugement.

Cela étant, dans la pratique, nonobstant les délais qui précèdent, l'office prend aussitôt les mesures nécessaires en son pouvoir de manière à réduire autant que possible la durée d'occupation des appartements.

## **B) Désignation des régies en qualité de gardiens d'actifs pour les biens sans valeur de réalisation**

L'expérience enseigne que les successions répudiées aboutissent en moyenne, pour 70% d'entre elles, à une suspension de la faillite, la plupart des actifs laissés dans l'appartement n'ayant aucune valeur de réalisation et ceux présentant éventuellement un intérêt ne permettent généralement pas de couvrir les frais de réalisation.

En pareil cas, l'office des faillites a pour pratique, depuis l'année 2001, de remettre les clés aux régies lorsque le produit escompté de réalisation n'excède pas les frais de réalisation, non sans avoir au préalable pris soin d'emporter les éventuels biens de valeur ou ceux susceptibles de faire l'objet d'une revendication. Il appartient alors aux régies de procéder à leurs frais au débarras des biens.

La remise des clés ne pouvant toutefois intervenir avant l'échéance du délai de 10 jours à compter de la publication du jugement de suspension, il est alors proposé aux régies, depuis 2002, de devenir gardiens d'actifs, leur permettant de récupérer rapidement les locaux loués, avant même que la décision concernant le sort des actifs ne soit devenue définitive. Pour ce faire, l'office leur propose de devenir gardiens d'actifs et les autorise à déménager les biens dans un garde-meubles, à leurs frais. Cette solution est acceptée par la plupart des bailleurs de la place dès l'instant où elle leur permet de relouer les locaux plus rapidement.

### **C) Déménagement rapide des biens à la salle des ventes**

S'agissant des dossiers liquidés par voie de procédure sommaire, représentant quelque 30% des successions répudiées où les biens garnissant les locaux loués présentent une valeur de réalisation, l'office, depuis la réorganisation des OPF, met tout en œuvre en vue de les déménager rapidement dans ses locaux du service des ventes.

### **D) Restitution sans délai des appartements insalubres**

Enfin, il faut savoir que lorsque l'office constate d'emblée à l'ouverture de l'appartement que celui-ci est insalubre, au point que la situation sanitaire appelle des mesures immédiates, il décide d'emblée, sans même attendre l'échéance des délais précités, de libérer les régies de l'obligation de conserver les biens, ces dernières se chargeant alors de procéder au débarras des appartements et à leur remise en état.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

#### **AU NOM DU CONSEIL D'ETAT**

La chancelière :  
Anja WYDEN GUELPA

Le vice-président :  
Mark MULLER