Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.252/2005 /ech

Arrêt du 6 février 2006
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mmes les Juges Corboz, président, Klett, Nyffeler, Favre et Kiss.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
Masse en faillite de feu X._____,
défenderesse et recourante principale, représentée par l'Office des faillites,

contre

les époux Y._____,
demandeurs, intimés et recourants par voie de jonction, représentés par Me Soli Pardo.

Objet
contrat de bail à loyer,
recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 24 juin 2005.

Faits:
A.
A une date inconnue, les époux Y._____ ont remis à bail à X._____ un appartement dont le loyer, qui s'élevait à 1'150 fr. par mois, a été acquitté par l'Office fédéral des personnes âgées jusqu'au 30 avril 2002.

X._____ est décédé le 5 avril 2002. Sa succession a été répudiée le 14 mai 2002 et, par jugement du 11 juillet 2002, le Tribunal de première instance du canton de Genève en a ordonné la liquidation selon les règles de la faillite.

Par lettres des 2 et 19 juillet ainsi que 11 novembre 2002, le bailleur a sollicité de l'office des faillites que l'appartement soit vidé afin qu'il puisse le relouer au plus vite. Il lui a en outre demandé de s'acquitter des arriérés de loyer impayés depuis le mois de mai 2002. La masse en faillite de feu X._____ (ci-après: la masse) n'a pas donné suite à ces différents courriers et n'est pas entrée en matière s'agissant de la demande des époux Y._____ de mettre un terme au contrat de bail.

Au mois de novembre 2002, une entreprise est intervenue dans l'immeuble litigieux afin de procéder à une dératisation. Il était suspecté que l'appartement inoccupé de feu X._____ soit à l'origine de la prolifération de rongeurs. Le coût de l'intervention s'est élevé à 242 fr. 10.

L'office des faillites a restitué les clés des locaux le 17 décembre 2002.
Par courrier du 18 mars 2003, les époux Y._____ ont mis la masse en demeure de leur verser 9'200 fr. pour les loyers de mai à décembre 2002, ainsi que 242 fr. 10 correspondant au coût de la dératisation.
B.
L'office des faillites n'ayant pas donné suite à la mise en demeure des époux Y._____, ceux-ci ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève d'une demande en paiement du 20 mai 2003.

Non conciliée, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève.
Lors de l'audience de comparution, l'office des faillites, représentant la masse, a indiqué qu'il contestait la demande mais que la créance d'un montant de 9'442 fr. 10 avait été colloquée en troisième classe et que les époux Y._____ recevraient par conséquent peut-être un dividende dans le cadre de la liquidation. Les bailleurs ont contesté la collocation en troisième classe car, selon eux, la créance était née postérieurement à la répudiation de la succession.

Par jugement du 26 avril 2004, le Tribunal des baux et loyers a condamné la masse à verser aux époux Y._____ la somme de 9'442 fr. 10 avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 mars 2003.

Les premiers juges ont estimé qu'en cas de faillite du locataire, la masse avait la possibilité de reprendre le bail et ainsi d'entrer dans le contrat. La masse n'ayant jamais fait part d'une intention de résilier le bail, il fallait admettre qu'elle l'avait repris et qu'ainsi l'obligation de paiement du loyer représentait une dette de la masse. Pour les mêmes raisons, il a admis la créance concernant les frais de dératisation.

Statuant sur appel de la masse par arrêt du 24 juin 2005, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a annulé le jugement du 26 avril 2004 et condamné la masse à verser aux époux Y._____ la somme de 5'992 fr. 10 avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 mars 2003.

Elle a considéré qu'en l'espèce, les bailleurs avaient, à différentes reprises, sollicité de l'office des poursuites (recte: faillites) que les locaux soient vidés afin qu'ils puissent les relouer. Celui-ci n'avait jamais donné suite à des différents courriers. Force était donc d'admettre que la masse était tacitement entrée dans le contrat en refusant de vider les locaux et en continuant ainsi à les occuper. L'argument de celle-ci selon lequel les bailleurs avaient eux-mêmes manifesté leur intention de ne pas se lier à la masse en insistant pour récupérer les locaux était irrelevant. Après avoir été relancée à plusieurs reprises, la masse n'avait jamais fait part aux bailleurs de son intention de mettre fin au bail. Faute d'avoir accepté une résiliation amiable du contrat ou de l'avoir elle-même résilié, la masse était réputée avoir repris le contrat. Toute autre interprétation reviendrait à admettre qu'en cas de faillite, l'office pourrait, sans informer le bailleur de ses intentions, conserver le logement ou le local commercial pour une durée indéterminée sans que la masse n'ait à assumer les moindres paiements, sauf un dividende pour autant que les créanciers de troisième classe y aient droit. Un tel raisonnement ne pouvait pas être suivi. Si la masse n'avait pas l'intention de conserver le bail, il lui appartenait d'en informer le bailleur et de restituer l'objet de la location. Le loyer avait été acquitté jusqu'à fin avril 2002. La faillite du locataire (recte: de la succession répudiée du locataire) n'avait toutefois été prononcée qu'en date du 11 juillet 2002 et les locaux avaient été restitués au bailleur le 18 décembre 2002. Ainsi donc, les loyers de mai, juin et juillet, soit les loyers échus avant l'ouverture de la faillite n'étaient pas des dettes de la masse mais des créances qui devaient être colloquées dans la faillite. En revanche, les loyers de août à décembre constituaient des dettes de la masse.
C.
La masse (la défenderesse) interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt du 24 juin 2005 et au déboutement des époux Y._____, avec suite de frais et dépens des instances cantonales et fédérale.

Les époux Y._____ (les demandeurs) proposent le rejet du recours principal dans la mesure où il est recevable et forment un recours joint dans lequel ils concluent à l'annulation de l'arrêt entrepris en tant qu'il infirme le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers et à la condamnation de la masse à leur verser le somme de 9'442 fr. 10 avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 mars 2003, le tout sous suite de frais et dépens.

La masse conclut au rejet du recours joint dans la mesure de sa recevabilité, avec suite de frais et dépens des instances cantonales et fédérale.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.

1.1 Il n'est à juste titre pas contesté que la présente espèce relève des juridictions civiles. Les demandeurs entendent faire reconnaître comme dettes de la masse les sommes dont ils demandent le paiement, alors que la défenderesse soutient que ceux-ci n'ont droit, le cas échéant, qu'au versement d'un dividende. Or, selon la jurisprudence, il n'appartient pas aux autorités de surveillance de la poursuite et de la faillite de trancher des litiges qui portent sur la qualification d'une dette comme obligation de la masse ou obligation du failli. La question relève de l'autorité compétente pour statuer sur le fond de la prétention en cause, soit du juge civil ou des autorités et juridictions administratives, suivant la nature du contentieux (ATF 125 III 293 consid. 2 p. 293; 113 III 148 consid. 1 p. 149; 106 III 118 consid. 1 p. 121 s.).

Par ailleurs interjeté par la défenderesse, qui a été condamnée à paiement, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ), sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours principal est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ). La recevabilité du recours joint doit également être admise (art. 59 al. 2 et 3 OJ).
1.2 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ).

Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).

Invoquant l'art. 64 OJ, la défenderesse requiert un complètement de l'état de fait de l'arrêt de la Chambre d'appel qui, selon elle, aurait dû retenir que, par jugement du 7 janvier 2003, le Tribunal de première instance du canton de Genève a ordonné la liquidation sommaire selon les règles de la faillite de la succession répudiée de feu X._____. Force est de constater que cet élément figurait dans le jugement du Tribunal des baux et loyers, dont il résulte qu'il avait été établi au moyen d'une pièce produite par la défenderesse. Tout porte ainsi à croire que son absence dans l'arrêt entrepris tient à un simple oubli de la Chambre d'appel, qui pourrait en principe être réparé par la Cour de céans en application des principes susmentionnés. Peu importe, toutefois, dans la mesure où, comme on le verra ci-dessous, cet élément n'est pas pertinent pour la solution du litige.
2.
Dans son argumentation principale, la défenderesse reproche à la cour cantonale d'avoir violé les art. 266h, 266i CO ainsi que 211 al. 2 LP. En substance, elle conteste qu'une reprise tacite du bail fut possible, l'art. 266h CO étant inapplicable au cas d'espèce. Le contrat aurait au contraire pris fin avant le prononcé de la faillite en vertu de l'art. 266i CO, disposition que la cour cantonale n'avait pas appliquée. En conséquence, elle conclut à ce que la demande en paiement de loyers formée par les demandeurs soit entièrement rejetée, faute de contrat de bail ayant lié les parties.

Pour leur part, les demandeurs soutiennent, dans leur recours joint, que les loyers échus non seulement après la faillite, mais également avant la date de celle-ci constituaient des dettes de la masse. Ils plaident que les juges cantonaux auraient méconnu les art. 266h CO, 211 et 262 LP, dans la mesure où ils se seraient fondés sur la jurisprudence et la doctrine relatives à ces articles, alors qu'il ne s'agissait en l'occurrence pas d'un "pur" cas de faillite, mais de la répudiation d'une succession, liquidée selon les règles de la faillite. Les demandeurs estiment en outre que nier la prise en charge du paiement des loyers pour les mois de mai à juillet 2002 par la défenderesse violerait l'art. 573 CC, en faisant fi du devoir de l'office de liquider dès la répudiation.
3.
Il convient de commencer par déterminer si, comme le soutient la défenderesse, le contrat de bail a pris fin avant l'ouverture de la faillite de la succession répudiée de feu X._____.

Le décès du locataire ne met en principe pas fin au contrat de bail (arrêt 4C.149/2004 du 18 mai 2004, consid. 3 et la référence citée; cf. également Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 6e éd., Zurich 2005, n. 5.1 p. 512; Guinand, Décès du bailleur, décès du locataire, quelles conséquences ?, 7e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1992, n. 33 p. 11). Celui-ci continue avec les héritiers, qui assument les droits et obligations du défunt (art. 560 CC; Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., n. 5.1 p. 512; Lachat, Commentaire romand, n. 1 ad art. 266i CO; Guinand, op. cit., n. 31 p. 10).

Cela étant, les héritiers disposent d'un droit de résiliation anticipée, puisque l'art. 266i CO leur confère la possibilité de résilier le contrat en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal. Il n'apparaît toutefois pas que, dans la présente espèce, les héritiers de feu X._____ aient fait usage de cette faculté avant de répudier la succession.

Pour le surplus, il n'existe pas de disposition de droit matériel selon laquelle la répudiation en tant que telle entraînerait la caducité du contrat de bail. En conséquence, le contrat de bail litigieux était encore en vigueur au moment de l'ouverture de la faillite de la succession répudiée de feu X._____.
4.
L'art. 573 al. 1 CC prévoit que la succession répudiée par tous les héritiers légaux du rang le plus proche est liquidée par l'office des faillites. Selon l'art. 193 al. 1 ch. 1 LP, l'autorité compétente informe le juge de la faillite de ce que tous les héritiers ont expressément répudié la succession ou que celle-ci est présumée répudiée (art. 566 s. et 573 CC). Aux termes de l'al. 2 de cette même disposition, le juge ordonne la liquidation selon les règles de la faillite.

La liquidation, qui est ordonnée par le juge de la faillite compétent ratione loci - dont la décision est un jugement de faillite dans le sens de l'art. 175 LP, auquel renvoie l'art. 194 al. 1er LP (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite [ci-après: Commentaire], n. 22 ad art. 193 LP) - est effectuée conformément aux titres sixième et septième de la LP (Gilliéron, op. cit. Commentaire, n. 16 et 21 ad art. 193 LP). C'est dire que 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 (Brunner, Commentaire bâlois, n. 9 ad art. 193 LP). Dans cette mesure, la distinction faite par les demandeurs entre les cas de "pure" faillite et de liquidation d'une succession répudiée selon les règles de la faillite tombe à faux.
5.
Il s'agit donc de déterminer les effets de la faillite de la succession répudiée de feu X._____ sur le contrat de bail.
5.1 Le droit suisse ne contient aucune disposition générale selon laquelle la faillite met automatiquement fin aux contrats auxquels le failli est partie (cf. Jeandin, Les effets de la faillite sur le contrat de durée [ci-après: Faillite], Le contrat dans tous ses états, Publication de la Société genevoise de droit et de législation à l'occasion du 125e anniversaire de la Semaine Judiciaire, Berne 2004, p. 71 ss, spéc. p. 71 s.; Amonn/Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 7e éd., Berne 2003, § 42 n. 1), mais seulement quelques dispositions particulières prévoyant la caducité de tel contrat, voire la possibilité pour l'autre partie de le résilier, que l'art. 211 al. 3 LP réserve expressément.

En matière de bail à loyer, la faillite du locataire n'aboutit pas forcément à l'extinction du contrat (cf. ATF 104 III 84 consid. 2 p. 87; plus récemment Jeandin, L'insolvabilité en relation avec les contrats de bail et de travail [ci-après: Insolvabilité], RDS 2005 I p. 189 ss, spéc. p. 192; Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., n. 6.1 p. 492; Staehelin, Commentaire bâlois, Ergänzungsband, n. 6 ad art. 211 LP; Lachat, op. cit., n. 1 ad art. 266h CO; cf. également arrêt du Tribunal des baux du canton de Zurich du 24 juin 1999, publié in MietRecht Aktuell [MRA]2000 p. 317, consid. 4.2a).

Cependant, l'art. 266h CO donne au bailleur le droit d'exiger du locataire qu'il lui fournisse des sûretés pour les loyers à échoir et, à ce défaut, de résilier le contrat avec effet immédiat. En l'occurrence, l'état de fait déterminant ne laisse toutefois pas apparaître que les bailleurs auraient exercé ce droit. Si le bailleur ne fait pas usage de la faculté de résilier, le bail se poursuit avec la masse en faillite (Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd.,

Zurich 2003, n. 2170 p. 310).

La loi ne reconnaît en revanche pas au locataire, respectivement à la masse, la possibilité de résilier le bail en cours au moment de l'ouverture de la faillite (ATF 104 III 84 consid. 3b p. 90 s.; plus récemment Plenio, Das Erfüllungsrecht der Konkursverwaltung und schuldrechtliche Verträge im Konkurs, thèse Berne 2003, p. 144).

Dans le cas particulier de la liquidation d'une succession répudiée, la jurisprudence cantonale et une partie de la doctrine sont néanmoins d'avis que, selon les circonstances, le droit de résiliation anticipé conféré par l'art. 266i CO aux héritiers du défunt locataire appartient à l'office des faillites si ceux-là répudient la succession (cf. jugement de la IIe Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg du 13 juin 2000, publié in Cahiers du bail [CdB]2001 p. 37, consid IIIa p. 40; Lachat, op. cit., n. 2 ad art. 266i CO; Higi, Commentaire zurichois, n. 28 ad art. 266i CO). Point n'est toutefois besoin de se pencher plus avant sur la question, dans la mesure où, en l'occurrence, il ne ressort pas de l'état de fait déterminant que la masse aurait entrepris de résilier le bail.

Il s'ensuit que le contrat litigieux n'a ni pris automatiquement fin du seul fait de l'ouverture de la faillite, ni été expressément résilié en raison de celle-ci. Aucune des hypothèses réservées par l'art. 211 al. 3 LP n'étant réalisée, il sied d'examiner la situation sous l'angle des al. 1 et 2 de cette même disposition.
5.2 En cas de faillite, la masse peut choisir de poursuivre elle-même les contrats en cours. Cette faculté est prévue expressément par l'art. 211 al. 2 LP lorsque le failli doit fournir une prestation en nature. La jurisprudence a admis qu'elle existait également lorsqu'il doit fournir une prestation 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, Commentaire romand, n. 26 ad art. 211 LP).

La reprise du contrat est une possibilité et non une obligation (cf. arrêt 4C.236/1995 du 4 décembre 1995, publié et traduit in Mietrechtpraxis [mp]1996 p. 207, consid. 2a et les références citées; plus récemment Jeanneret, op. cit., n. 30 ad art. 211 LP). La continuation des rapports d'obligation ne nécessite aucune déclaration au sens de l'art. 211 al. 2 LP et elle peut découler d'actes concluants (arrêt 4C.236/1995 du 4 décembre 1995, publié et traduit in Mietrechtpraxis [mp]1996 p. 207, consid. 2a; ATF 107 III 106 consid. 3c p. 109; plus récemment Jeanneret, op. cit., n. 28 ad art. 211 LP).

En matière de contrat de bail à loyer, la Cour de céans a eu l'occasion de prononcer que le fait, pour la masse, de verser des sûretés constituait une reprise par actes concluants (arrêt 4C.236/1995 du 4 décembre 1995, publié et traduit in Mietrechtpraxis [mp]1996 p. 207, consid. 2a; plus récemment Jeandin, op. cit. Insolvabilité, p. 194; Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., n. 6.4 p. 494; Lachat, op. cit., n. 5 ad art. 266h CO). Le fait, pour la masse, de continuer à s'acquitter des loyers est également significatif de sa volonté d'entrer dans le contrat (Higi, op. cit., n. 40 ad art. 266h CO). A l'inverse, la restitution immédiate et anticipée des locaux vides ne constitue pas une reprise du bail par actes concluants (Higi, op. cit., n. 40 ad art. 266h CO).
En l'espèce, la masse ne pouvait pas ignorer l'existence du bail et la nécessité de se déterminer à son sujet, puisqu'elle avait été expressément interpellée par le bailleur. Elle n'a certes pas répondu, mais elle n'a pas non plus évacué les locaux. Dans le contexte de la sommation, le fait de laisser les meubles en place ne peut s'interpréter que comme l'expression d'une volonté de garder, au moins pour quelques temps encore, l'appartement, parce qu'il était dans l'intérêt de la masse, pour faciliter la liquidation, de disposer de locaux pour abriter les objets appartenant au failli. La cour cantonale n'a donc pas violé le droit fédéral en interprétant l'attitude de la masse conformément au principe de la bonne foi et en déduisant qu'elle avait accepté de poursuivre le bail pour quelques temps encore.
5.3 Si la masse ne veut pas reprendre le contrat, cette décision n'a pas pour effet de mettre fin au contrat; les loyers qui arrivent à échéance sont alors des dettes de la masse qui doivent être colloquées. En revanche, si la masse choisit de poursuivre elle-même le contrat, les obligations qui en résultent sont des dettes de la masse (cf. ATF 104 III 84 consid. 3b p. 90 s.).

Il n'est guère contesté que les loyers postérieurs à la faillite revêtent cette qualité (parmi d'autres Jeandin,

op. cit. Insolvabilité, p. 196; Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., n. 6.4 p. 494; Lachat, op. cit., n. 8 ad art. 266h CO; Gilliéron, op. cit. Commentaire, n. 32 ad art. 211 LP; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9e éd., Zurich 2000, n. 190 p. 448). En revanche, la question de savoir s'il en va de même des loyers antérieurs est controversée, ce qui a d'ailleurs justifié, dans la présente cause, la divergence d'opinion entre le Tribunal des baux et loyers et la Chambre d'appel.

Dans un autre contexte, le Tribunal de céans a eu l'occasion de se prononcer en ce sens que des créances de loyer, pour lesquelles le débiteur est en demeure au moment de l'ouverture de la faillite, doivent être considérées comme étant née avant l'ouverture de la faillite et deviennent des créances de faillite, mais qu'il faut en revanche considérer comme créances nées après l'ouverture de la faillite les loyers à échoir, c'est-à-dire ceux qui résultent de la continuation du bail avec le failli après l'ouverture de la faillite (ATF 124 III 41 consid. 2a et 2b p. 42).

Une partie de la doctrine est d'avis que les arriérés de loyer antérieurs à la faillite sont des dettes dans la masse qui ne peuvent être que colloquées (parmi cf. notamment Jeandin, op. cit. Insolvabilité, p. 194; Gilliéron, op. cit. Commentaire, n. 32 ad art. 211 LP; Guhl/Koller/ Schnyder/Druey, op. cit., n. 190 p. 448), alors que d'autres auteurs estiment que l'entrée de la masse dans le contrat a pour conséquence que ces loyers deviennent également des dettes de la masse (cf. notamment Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., n. 6.4 p. 494; Lachat, op. cit., n. 8 ad art. 266h CO; Lorandi, Mietverträge im Konkurs des Mieters, Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht [mp]1998 p. 1 ss, spéc. p. 16; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., Zurich 1998, n. 17 ad art. 266h CO; Higi, op. cit., n. 39 ad art. 266h CO).

Cette dernière opinion ne convainc toutefois pas, dans la mesure où elle se heurte tant au principe de l'égalité des créanciers pour ce qui est des dettes antérieures à la faillite (cf. Jeandin, op. cit. Insolvabilité, p. 194; sur la notion d'égalité des créanciers, cf. notamment Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat [ci-après: Poursuite], 4e éd., Bâle 2005, n. 68 s. p. 11; Amonn/Walther, op. cit., § 42 n. 54 s.) qu'à celui qui veut que, sauf disposition contraire de la loi, les dettes de la masse doivent tirer leur source de faits postérieurs à l'ouverture de la faillite (cf. Jeandin, op. cit. Insolvabilité, p. 194; Jeandin, op. cit. Faillite, p. 82; sur cette caractéristique des dettes de la masse, cf. ATF 120 III 153 consid. 2b p. 156; 107 Ib 303 consid. 2a p. 305; plus récemment Gilliéron, op. cit. Poursuite, n. 1708 p. 327; Amonn/Walther, op. cit., § 48 n. 2; Staehelin, Commentaire bâlois, n. 10 ad art. 262 LP).

Il s'ensuit qu'en cas d'entrée de la masse dans le contrat de bail, les loyers impayés antérieurs à la faillite ne sont pas des dettes de la masse, mais dans la masse, qui ne peuvent qu'être colloquées. La cour cantonale n'a donc pas non plus violé le droit fédéral sur ce point.
5.4 En définitive, la masse doit être condamnée à verser aux bailleurs la somme de 5'750 fr. correspondant aux loyers échus après l'ouverture de la faillite de la succession répudiée de feu X._____, soit pour les mois d'août à décembre 2002. Il en va de même de la somme de 242 fr. 10 à titre de remboursement des frais d'intervention - postérieure à la faillite - de la société de dératisation, allouée par la cour cantonale sur la base des art. 257f et 257g CO et dont la défenderesse, qui plaidait l'absence de contrat de bail et, partant, de toute obligation y relative lui incombant, n'a remis en cause ni le fondement, ni le montant dans une motivation subsidiaire, ce qui dispense la Cour de céans d'y revenir (art. 55 al. 1 let. b et c OJ).

6.
Dans une argumentation subsidiaire, la défenderesse se prévaut encore d'une violation de l'art. 240 LP, dans la mesure où elle aurait été condamnée au paiement de loyers pour une période où elle n'existait pas encore, puisqu'antérieure au jugement du 7 janvier 2003, dans lequel le juge compétent a décidé du mode de liquidation de la succession répudiée de feu X._____.

L'argumentation de la défenderesse est dénuée de pertinence, car le moment décisif pour déterminer la composition de la masse passive, soit de la communauté des créanciers, est celui de l'ouverture de la faillite (cf. art. 175 LP; Gilliéron, op. cit. Poursuite, n. 1707 p. 327). Cela étant, l'extrait de l'arrêt 7B.28/2005 du 3 mars 2005 consid. 1 cité par la défenderesse ne lui est d'aucun secours, dans la mesure où il est sorti de son contexte.

Dans le cas particulier, le Tribunal fédéral avait en effet dénié la qualité pour recourir à un office des faillites qui entreprenait en réalité de faire prévaloir son opinion sur celle de l'autorité de surveillance, alors qu'il était lié par les instructions données par celles-ci. Pour le surplus, l'on ne décèle pas en quoi l'art. 240 LP aurait été violé en l'espèce.
7.
Les considérations qui précèdent commandent le rejet tant du recours principal que du recours joint.
8.
Compte tenu de l'issue du litige, chaque partie supportera l'émolument judiciaire relatif à son propre recours (art. 156 al. 1 OJ) et les dépens seront compensés (art. 159 al. 3 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours principal et le recours joint sont rejetés.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de chacune des parties.
3.
Les dépens sont compensés.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 6 février 2006
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: