Image not found or type unknown

La résiliation du bail commercial pour des causes postérieures au prononcé d'une liquidation judicia

publié le **10/11/2012**, vu **5460 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le prononcé d'un jugement de liquidation judiciaire n'est pas forcément annonciateur d'une accalmie pour le bailleur qui peut se retrouver, souvent par l'inaction du liquidateur, avec une aggravation de sa situation financière due à la situation de son locataire. C'est pourquoi la loi permet au bailleur de demander la résiliation du bail pour des causes postérieures au jugement prononçant la liquidation judiciaire (1). Cette faculté de résilier est d'autant plus importante que le privilège du bailleur se situe à un range peu favorable dans les répartitions (2).

La résiliation du bail commercial pour des causes postérieures au prononcé d'une liquidation judiciaire

Le prononcé d'un jugement de liquidation judiciaire n'est pas forcément annonciateur d'une accalmie pour le bailleur qui peut se retrouver, souvent par l'inaction du liquidateur, avec une aggravation de sa situation financière due à la situation de son locataire.

C'est pourquoi la loi permet au bailleur de demander la résiliation du bail pour des causes postérieures au jugement prononçant la liquidation judiciaire (1). Cette faculté de résilier est d'autant plus importante que le privilège du bailleur se situe à un range peu favorable dans les répartitions (2).

1. La résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs à la liquidation judiciaire.

La loi permet au bailleur d'agir en résiliation pour des causes financières postérieures au jugement de liquidation judiciaire (**loi du 26 juillet 2005 dite de sauvegarde des entreprises**). Cela permet au bailleur de compenser de son propre chef les éventuelles négligences ou inactions du liquidateur.

En effet, l'alinéa 5 de l'article L641-12 du code de commerce dispose que « *le bailleur peut également demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire*

».

Ainsi en cas de défaut de paiement postérieurs à la liquidation, le bailleur peut demander la résiliation du bail (judiciaire ou par application d'une clause résolutoire).

Le bailleur ne peut agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement de liquidation judiciaire (**L622-14, al. 3, du code de commerce**). Si le paiement des sommes dues intervient avant la fin de ce délai, la résiliation ne peut être ni prononcée, ni constatée (**L622-14, al. 4, du code de commerce**).

D'ailleurs, saisi d'une requête par le bailleur dont les loyers n'ont pas été réglés pendant plus de trois mois après le jugement de liquidation judiciaire, le juge ne peut que constater la résiliation du bail avec effet à la date de la présentation de la requête (***Com. 21 février 2012, n°11-11.512***).

Ainsi le jugement qui ordonne la vente du fonds de commerce après cette date (qui n'a pas d'effet translatif de propriété), ne peut pas avoir pour effet de priver les bailleurs de leur droit de poursuivre la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers échus après l'ouverture de la procédure.

2. Précarité du privilège du bailleur pour les loyers et charges postérieurs à la liquidation judiciaire

La possibilité de résilier le bail pour des causes postérieures au jugement prononçant la liquidation judiciaire est d'autant plus importante pour le bailleur car celui-ci ne dispose pas d'un rang favorable en matière de privilège de créances.

Effectivement, le liquidateur doit réaliser l'actif et en répartir le produit entre les créanciers suivant leur rang.

Le bailleur a un privilège spécial sur les biens meubles qui garnissent les lieux loués pour les deux dernières années de loyers précédant le jugement d'ouverture (**L622-16, al. 1er code de commerce**).

Pour les loyers à échoir, il faut distinguer selon que le bail est ou non résilié :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si le bail est résilié, le bailleur a aussi privilège pour l'année courante pour tout ce qui concerne l'exécution du bail et pour les dommages et intérêts qui pourront lui être alloués par les tribunaux (**Civ. 3e , 10 février 1999**).

Si le bail n'est pas résilié, le bailleur ne peut exiger le paiement des loyers à échoir dès lors que les sûretés qui lui ont été consenties dans le contrat sont maintenues ou si celles qui ont été fournies depuis le jugement d'ouverture sont jugées suffisantes (**L622-16, al. 3 code de commerce**).

Les créances du bailleur ne seront payées qu'après celles garanties par des sûretés spéciales (privilèges des salariés, privilège des frais de justice, privilège de conciliation…). Cela aboutit à rendre bien illusoire le recouvrement des loyers postérieurs.

Le bailleur ne doit donc pas manquer de faire valoir son privilège sur le produit de la cession des meubles garnissant les lieux loués, s'agissant du seul privilège spécial qui lui est reconnu.

En cas d'inaction du liquidateur, le bailleur-créancier peut poursuivre individuellement le preneur pour les biens meubles garnissant les lieux loués (**L643-2 Code de commerce** « *Les créanciers titulaires d'un privilège spécial (…) peuvent, dès lors qu'ils ont déclaré leurs créances même s'ils ne sont pas encore admis, exercer leur droit de poursuite individuelle si le liquidateur n'a pas entrepris la liquidation des biens grevés dans le délai de trois mois à compter du jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire* »).

Ainsi, le bailleur peut, avec un titre exécutoire, exercer une saisie-vente sur les biens meubles du locataire.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés