



# Le redressement judiciaire en matière de bail commercial

Fiche pratique publié le **24/04/2020**, vu **2466 fois**, Auteur : [Maître Mourad MEDJNAH](#)

**Face à la crise économique qui se profile en raison de la pandémie de Covid-19, nombreux sont les exploitants de fonds de commerce qui se retrouvent en état de cessation de paiement.**

Ils font état de difficultés financières qu'ils ne peuvent surmonter, et peuvent donc faire l'objet d'une procédure collective en redressement judiciaire et/ou en liquidation judiciaire.

En effet, lorsque son actif disponible ne lui permet pas de faire face à son passif exigible, le locataire est obligé de demander l'ouverture d'une telle procédure devant le tribunal de commerce du lieu où se situe son fonds de commerce.

Le redressement ou la liquidation judiciaire n'entraîne pas automatiquement la résiliation du bail commercial, qui est par principe maintenu, étant précisé que toute clause contraire est réputée non écrite (art. L.145-45 du Code de commerce).

## I.- Le maintien du bail commercial

Le jugement d'ouverture de la procédure collective en redressement ou en liquidation judiciaire suspend ou empêche toute action en justice de la part des créanciers du locataire, y compris le bailleur, pour les dettes antérieures au jugement.

Une fois le jugement d'ouverture prononcé, le bailleur ne peut pas demander la résiliation du bail en invoquant le non paiement des loyers antérieurs. Il ne peut pas, non plus, poursuivre l'application de la clause résolutoire inscrite dans le contrat de bail pour défaut de paiement de loyers, dès lors qu'aucune décision de justice n'est intervenue définitivement à la date d'ouverture du redressement judiciaire.

Le jugement d'ouverture empêche également toute saisie sur les biens du locataire (art. L.621-40 du Code de commerce).

En revanche, si la clause résolutoire a produit ses effets avant le jugement d'ouverture, ou si le bailleur a engagé une action judiciaire tendant à la résiliation du bail avant le jugement d'ouverture, le bailleur peut faire expulser le locataire. La résiliation du bail peut également être demandée pour un autre motif qui n'est pas lié au paiement du loyer, tel que le non-respect de la destination des lieux loués, la sous-location non autorisée, le manquement aux obligations du locataire, etc.

Dans la même veine, il a été jugé qu'une clause d'arbitrage qui a été valablement conclue entre le bailleur et le locataire avant que ce dernier ne soit mis en redressement judiciaire, ne peut être annulée sur le fondement des dispositions de l'article L.621-40 du Code de commerce.

Il est à noter que le défaut d'exploitation du fonds de commerce par le locataire après le jugement d'ouverture n'entraîne pas la résiliation du bail commercial.

Le bailleur peut enfin demander la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et des charges postérieurs au jugement d'ouverture. Cette demande doit être présentée dans un délai maximal de 3 mois à compter de ce jugement (art. L.622-14-2° du Code de commerce).

## **II.- La résiliation du bail commercial**

Seul le mandataire judiciaire (administrateur judiciaire ou liquidateur judiciaire) désigné par le tribunal peut se prononcer sur la poursuite ou la résiliation du bail commercial. S'il estime que l'activité peut être redressée, il sollicitera auprès du juge chargé du dossier la poursuite du bail. Dans le cas contraire, s'il constate que l'activité du locataire ne génère pas de trésorerie suffisante pour faire face aux dettes, il décidera alors de résilier le bail en cours ou de soumettre le fonds de commerce à un plan de cession.

Le bailleur peut obliger le mandataire judiciaire de se prononcer de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier. S'il ne répond pas dans un délai d'un mois, il est censé renoncer à poursuivre le bail, celui-ci est alors résilié (art. L.622-13 du Code de commerce).

Le mandataire judiciaire n'est pas tenu de justifier sa décision d'interrompre le bail, dès lors que le locataire ne dispose pas des fonds nécessaires pour payer le loyer en raison de ses difficultés financières.

Pour récupérer les loyers impayés avant le jugement d'ouverture, le bailleur doit faire une déclaration de créance auprès du mandataire judiciaire dans les deux mois suivant la publication au Bodacc du jugement d'ouverture de la procédure collective. La déclaration de sa créance antérieure (dite créance chirographaire) lui permet de se faire payer en priorité aux autres créanciers du locataire, excepté les créanciers dits « privilégiés » ou « super-privilégiés » (salariés, Sécurité sociale, Trésor public), sur le prix des meubles qui garnissent le local commercial pour les deux années de loyers antérieurs (art. L.622-16 du Code de commerce).

En cas de résiliation du bail, le bailleur est prioritaire en ce qui concerne le paiement des dommages et intérêts qui peuvent lui être alloués par le tribunal. De même, en cas de poursuite du bail dans le cadre de la procédure collective, le bailleur est aussi prioritaire pour le paiement de ses créances postérieures au jugement d'ouverture, à partir du moment où il les déclare à l'administrateur judiciaire dans l'année suivant la fin de la période d'observation.

**Maître Mourad MEDJNAH**

Avocat à la Cour d'appel de Paris

Docteur en droit – Enseignant

Cabinet d'avocats Medjnah

13, rue de la Jonquière – 75017 Paris

Tél/Port: 06.62.23.21.48

Mail: [m.medjnah@gmail.com](mailto:m.medjnah@gmail.com)

Site Internet : [www.avocat-medjnah.fr](http://www.avocat-medjnah.fr)