



Bailleur et locataire commercial en difficultés

publié le **06/03/2017**, vu **3522 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

En cas de difficultés économiques du locataire commercial, quels sont les droits du bailleur ?

« Comment le bailleur peut-il faire face au redressement ou à la liquidation judiciaire de son locataire commercial ? »

A compter de la publication du jugement d'ouverture de la procédure collective, le bailleur dispose de 2 mois pour déclarer sa créance auprès du représentant des créanciers.

En cas d'absence de déclaration dans ce délai, la créance est éteinte et le montant ne pourra être réclamé sauf à pouvoir prouver de circonstances particulières ayant empêché la déclaration et donc solliciter un relevé de forclusion.

La déclaration par précaution devra préciser le montant de la dette et la preuve de l'existence de la créance par le bail, les avis d'échéance et le décompte locatif le tout adresser par LR AR.

1/ Quid de la poursuite du bail commercial

Le bail est l'un des éléments essentiels du bail et est essentiel à la poursuite de l'activité du locataire commercial.

Aussi, les conséquences juridiques sont les suivantes :

- L'ouverture d'une procédure judiciaire à l'encontre du locataire n'entraîne pas de plein droit la résiliation du bail ;
- Si est mise en place une procédure de sauvegarde de justice ou de redressement judiciaire, l'administrateur judiciaire dispose d'une option entre la continuation du bail mais il devra dans ce cas payer le loyer et les charges courantes ; et la résiliation du bail ou encore la cession à un tiers ;
- Le bailleur peut également solliciter la résiliation du bail si l'administrateur a opté pour la continuation mais n'a pas respecté les conditions à savoir régler les loyers ;
- Le bailleur peut demander la résiliation également pour des motifs antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure mais autres que des loyers impayés à condition que l'action en justice soit introduite dans le délai de 3 mois à compter du jugement d'ouverture ;

2/ Quid du paiement des loyers en cours de procédure

Le bailleur en sa qualité de créancier sera en concurrence avec d'autres créanciers.

Les créances de loyers et charges nées de la continuation du bail sont dites « *superprivilégiées* » ce qui signifie qu'elles seront payées juste après les salaires des employés et les frais de justice mais juste avant l'ensemble des autres créances.

En ce qui concerne, les loyers et charges des deux années précédents le jugement d'ouverture, elles bénéficient du privilège de l'article 2332 du code civil, ce qui signifie que le bailleur pourra se

payer par exemple sur les meubles présent dans le local commercial.

En revanche, concernant les loyers antérieurs de plus de 2 ans au jugement d'ouverture, elles ne bénéficient d'aucun traitement spécial et le bailleur risque donc de ne jamais être payé pour ces loyers antérieurs à moins que le locataire revienne à meilleur fortune.

Dans l'hypothèse où la poursuite de l'activité est rendue impossible en raison de l'insuffisance d'actif, une procédure de liquidation judiciaire sera ouverte.

La clôture de la liquidation sera donc prononcée et la créance du locataire sera donc définitivement éteinte de même que le bailleur ne pourra plus agir contre les personnes physiques le cas échéant.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat au Barreau de Paris.