



LE BAIL COMMERCIAL A L'EPREUVE DE LA PROCEDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE

publié le 30/03/2012, vu 62706 fois, Auteur : [AFARKOUS Meryem](#)

Dans le cadre d'une procédure collective (procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires), la spécificité du contrat de bail se manifeste dans sa poursuite ainsi que dans la déclaration des créances qui en découlent.

Dans le cadre d'une procédure collective (procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires), la spécificité du contrat de bail se manifeste dans sa poursuite (I) ainsi que dans la déclaration des créances qui en découlent (II).

I. SORT DU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL EN COURS DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE OUVERTE A L'ENCONTRE DU PRENEUR.

L'article L641-11-1 du Code de commerce prévoit que :

« I. - Nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution d'un contrat en cours ne peut résulter du seul fait de l'ouverture ou du prononcé d'une liquidation judiciaire.

Le cocontractant doit remplir ses obligations malgré le défaut d'exécution par le débiteur d'engagements antérieurs au jugement d'ouverture. Le défaut d'exécution de ces engagements n'ouvre droit au profit des créanciers qu'à déclaration au passif.

II. - Le liquidateur a seul la faculté d'exiger l'exécution des contrats en cours en fournissant la prestation promise au cocontractant du débiteur.

Lorsque la prestation porte sur le paiement d'une somme d'argent, celui-ci doit se faire au comptant, sauf pour le liquidateur à obtenir l'acceptation, par le cocontractant du débiteur, de délais de paiement. Au vu des documents prévisionnels dont il dispose, le liquidateur s'assure, au moment où il demande l'exécution, qu'il disposera des fonds nécessaires à cet effet. S'il s'agit d'un contrat à exécution ou paiement échelonnés dans le temps, le liquidateur y met fin s'il lui apparaît qu'il ne disposera pas des fonds nécessaires pour remplir les obligations du terme suivant.

III. - Le contrat en cours est résilié de plein droit :

1° Après une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat adressée par le cocontractant au liquidateur et restée plus d'un mois sans réponse. Avant l'expiration de ce délai, le juge-commissaire peut impartir au liquidateur un délai plus court ou lui accorder une prolongation, qui ne peut excéder deux mois, pour se prononcer ;

2° A défaut de paiement dans les conditions définies au II et d'accord du cocontractant pour poursuivre les relations contractuelles ;

3° Lorsque la prestation du débiteur porte sur le paiement d'une somme d'argent, au jour où le cocontractant est informé de la décision du liquidateur de ne pas poursuivre le contrat.

IV. - A la demande du liquidateur, lorsque la prestation du débiteur ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent, la résiliation est prononcée par le juge-commissaire si elle est nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant.

V. - Si le liquidateur n'utilise pas de la faculté de poursuivre le contrat ou y met fin dans les conditions du II ou encore si la résiliation du contrat est prononcée en application du IV, l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être déclaré au passif. Le cocontractant peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par le débiteur en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages et intérêts.

VI. - Les dispositions du présent article ne concernent pas les contrats de travail. Elles sont également inapplicables au contrat de fiducie et à la convention en exécution de laquelle le débiteur constituant conserve l'usage ou la jouissance de biens ou droits transférés dans un patrimoine fiduciaire. »

De son côté, l'article L641-12 du même Code dispose que « sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 641-11-1, **la résiliation du bail des immeubles utilisés pour l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :**

1° Au jour où le bailleur est informé de la décision du liquidateur de ne pas continuer le bail ;

2° Lorsque le bailleur demande la résiliation judiciaire ou fait constater la résiliation de plein droit du bail pour des causes antérieures au jugement de liquidation judiciaire ou, lorsque ce dernier a été prononcé après une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, au jugement d'ouverture de la procédure qui l'a précédée. Il doit, s'il ne l'a déjà fait, introduire sa demande dans les trois mois de la publication du jugement de liquidation judiciaire ;

3° 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, dans les conditions prévues aux troisième à cinquième alinéas de l'article [L. 622-14](#). »

Une fois la procédure de liquidation judiciaire ouverte, le bailleur n'est plus maître de son contrat. Il ne pourra donc pas mettre en demeure le liquidateur d'avoir à se prononcer sur la poursuite ou non du contrat. C'est plutôt à l'organe de la procédure de prendre une telle décision. En ce sens, si le liquidateur judiciaire ne manifeste pas sa position, le bailleur se trouvera confronté à une situation d'incertitude ce qui l'empêchera de reprendre ses locaux, voire de les relouer à un tiers puisque le contrat de bail est toujours en vigueur.

Le plus souvent, la position du liquidateur résultera soit du paiement des loyers et charges soit d'un courrier de résiliation du bail commercial. Si tel n'est pas le cas, les articles L622-14 2° et L641-12 du Code de commerce habilite le bailleur à solliciter la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une jouissance postérieure au jugement d'ouverture et ce, conformément à l'esprit du droit commun. Toutefois, l'action ne pourra être exercée que trois

mois au moins après l'ouverture de la procédure collective^[1].

En effet, le bail est réputé résilié au jour où le bailleur reçoit le courrier l'informant de la résiliation.

A compter de la date de réception du courrier, commence à courir le délai d'un mois pour déclarer les créances liées à la résiliation. Les dispositions contractuelles prévues dans le contrat de bail commercial relatives à la restitution des locaux trouveront également à s'appliquer (remise en l'état, état des lieux de sortie, remise des clés...etc.)

Une fois la décision de résiliation prise, **le liquidateur judiciaire a l'obligation personnelle de restituer les locaux, de remettre les clés et de faire procéder à l'enlèvement des meubles qui garnissent les locaux, faute de quoi, il pourrait engager sa responsabilité.**

A défaut de décision prise par le liquidateur, le bailleur devrait l'interroger puis saisir le juge-commissaire pour faire constater la résiliation.

A titre de récapitulatif :

Seul le liquidateur peut se prononcer sur le sort du contrat de bail :

- **Il peut décider de maintenir le bail, mais devra fournir la prestation promise au cocontractant**, en l'occurrence verser les loyers au bailleur.

- **Il peut mettre un terme au bail** s'il décide de ne pas le continuer (article L641-12, 1°) ou s'il lui apparaît qu'il ne disposera pas des fonds nécessaires pour remplir les obligations du terme suivant (article L641-11-1, II du Code de commerce).

Ces précisions apportées, si le liquidateur décide de continuer le bail sans pour autant verser les loyers, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et des charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, au terme d'un délai de trois mois après ce jugement, sauf paiement des montants dus avant l'expiration de ce délai (article L641-12, 3° et L622-14 alinéas 3 et 5 du Code de commerce). Il devra en outre déclarer sa créance.

II. TRAITEMENT DES CREANCES DU BAILLEUR DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE OUVERTE A L'ENCONTRE DU PRENEUR.

L'article L641-13 du Code de commerce dispose que :

« I.-Sont payées à leur échéance les créances nées régulièrement après le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire pour les besoins du déroulement de la procédure ou du maintien provisoire de l'activité autorisé en application de l'article L. 641-10 ou en contrepartie d'une prestation fournie au débiteur pendant ce maintien de l'activité.

En cas de prononcé de la liquidation judiciaire, sont également payées à leur échéance, les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire mentionnées au I de l'article [L. 622-17](#).

II.-Lorsqu'elles ne sont pas payées à l'échéance, ces créances sont payées par privilège avant toutes les autres créances à l'exception de celles qui sont garanties par le privilège établi aux [articles L. 143-10, L. 143-11, L. 742-6 et L. 751-15 du code du travail](#), des frais de justice nés régulièrement après le jugement d'ouverture pour les besoins du déroulement de la procédure, de celles qui sont garanties par le privilège établi par l'article L. 611-11 du présent code et de celles qui sont garanties par des sûretés immobilières ou par des sûretés mobilières spéciales assorties d'un droit de rétention ou constituées en application du chapitre V du titre II du livre V.

III.-Leur paiement se fait dans l'ordre suivant :

1° Les créances de salaires dont le montant n'a pas été avancé en application des articles L. 143-11-1 à L. 143-11-3 du code du travail ;

2° Les prêts consentis ainsi que les créances résultant de la poursuite d'exécution des contrats en cours conformément aux dispositions de l'article L. 622-13 du présent code et dont le cocontractant accepte de recevoir un paiement différé ; ces prêts et délais de paiement sont autorisés par le juge-commissaire dans la limite nécessaire à la poursuite de l'activité et font l'objet d'une publicité. En cas de résiliation d'un contrat régulièrement poursuivi, les indemnités et pénalités sont exclues du bénéfice du présent article ;

3° Les sommes dont le montant a été avancé en application du [3° de l'article L. 143-11-1 du code du travail](#) ;

4° Les autres créances, selon leur rang.

IV.-Les créances impayées perdent le privilège que leur confère le II du présent article si elles n'ont pas été portées à la connaissance du mandataire judiciaire, de l'administrateur lorsqu'il en est désigné ou du liquidateur au plus tard, dans le délai de six mois à compter de la publication du jugement ouvrant ou prononçant la liquidation ou, à défaut, dans le délai d'un an à compter de celle du jugement arrêtant le plan de cession. »

En effet, le bailleur bénéficie d'un privilège prévu par l'article 2332 du Code civil repris à l'article L641-12 du Code de commerce.

Le bail n'étant pas résilié automatiquement du fait de l'ouverture de la procédure collective (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires), les sommes dues au titre du contrat de bail pour la jouissance des locaux postérieurement au jugement d'ouverture sont considérées comme des créances postérieures.

Elles seront, dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire, réglées après le superprivilège, les frais de justice nés régulièrement après le jugement d'ouverture pour les besoins du déroulement de la procédure, le privilège de « *new money* », les créances garanties par des sûretés immobilières spéciales assorties d'un droit de rétention ou constituées en application du chapitre V du titre II du livre V du Code de commerce.

Elles doivent toutefois faire l'objet d'une déclaration au liquidateur dans le délai de six mois à compter de la publication du jugement ouvrant ou prononçant la liquidation ou, à défaut, dans le délai d'un an à compter de celle du jugement arrêtant le plan de cession.

A titre de récapitulatif :

Les sommes dues au bailleur au titre de la jouissance des locaux entre la date du prononcé de la

liquidation judiciaire et la date à laquelle le bailleur aura obtenu ou aura eu connaissance de la résiliation du contrat de bail doivent être réglées à leurs échéances, faute de quoi elles doivent faire l'objet d'une déclaration au liquidateur et ce :

- **Dans un délai de six mois** à compter de la publication du jugement ouvrant ou prononçant la liquidation.

- **Dans un délai d'un mois** à compter de celle du jugement arrêtant le plan de cession.

Pour conclure :

Sur la résiliation du bail : Le bailleur n'étant plus maître de son contrat, la résiliation du bail n'est pas acquise de plein droit. C'est au liquidateur qu'il appartient de décider du sort du contrat. A défaut, les articles L622-14 2° et L641-12 du Code de commerce permettent au bailleur de demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail pour non paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article [L. 622-14](#) du même Code.

Sur les indemnités d'occupation impayées : Le bailleur devra déclarer sa créance au liquidateur dans un délai de six mois à compter de la publication du jugement prononçant la liquidation judiciaire.

Sur les meubles qui garnissent les locaux : Une fois la décision de résiliation prise, il appartient au liquidateur de les faire enlever faute de quoi sa responsabilité se trouverait engagée.

Références :

Lamy droit commercial 2011, n°4334 et suivants.

O. FRADIN et P. MARTIN., « *la mise en demeure d'opter sur le sort du bail dans le cadre d'une liquidation judiciaire* », Rev. Procédures., n°5., mai 2007, étude n°7.

J. PRIGENT., « *l'impact de la réforme du droit des entreprises en difficulté sur le bail commercial* », Revue des loyers., n°899, 2009., p. 318 et suivants.

P.M LE CORRE., « *droit et pratique des procédures collectives* », Dalloz 2008., n° 433.00 et suivants et n°575.21.

[\[1\]](#) Article L622-14 alinéa 3 du Code de commerce.