Image not found or type unknown

Incidence des procédures de surendettement et des procédures collectives sur les procédures de recon

publié le **20/06/2014**, vu **7177 fois**, Auteur : Jean-Yves ROCHMANN

La décision de recevabilité de son dossier de surendettement ne fait pas disparaître les manquements du locataire à son obligation de paiement

La décision de recevabilité de son dossier de surendettement ne fait pas disparaître les manquements du locataire à son obligation de paiement. Par conséquent, **le bailleur dispose de la possibilité de demander au juge d'instance la résiliation judiciaire du contrat pour défaut de paiement des loyers antérieurs ou postérieurs à la recevabilité du dossier**. La décision de résilier ou non le bail est soumise à l'appréciation du juge.

Si la commission déclare le dossier du débiteur recevable, elle peut saisir le juge du tribunal d'instance aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur. En cas d'urgence et après dépôt du dossier devant la commission, la saisine du juge peut intervenir à l'initiative du président de la commission, de son délégué, du représentant local de la Banque De France ou du débiteur.

Articulation entre la procédure de surendettement et la procédure d'expulsion

Recevabilité du dossier de surendettement

A l'inverse des saisies, la recevabilité du dossier de surendettement ne suspend pas automatiquement la décision d'expulsion d'un surendetté de son logement.

Si le contrat de bail comprend une clause résolutoire, le bailleur doit faire délivrer un commandement de payer. Ce commandement laisse un délai de 2 mois pour s'acquitter de la dette locative. Deux situations doivent alors être distinguées :

Si le dossier est déclaré recevable dans les 2 mois du commandement, l'interdiction de payer les dettes de loyers antérieures ne permet pas de s'acquitter de la dette locative. Ainsi, la clause résolutoire n'aura aucun effet.

Si le dossier est déclaré recevable après la fin du délai de 2 mois et que la dette n'a pas été remboursée dans ce délai, la procédure se poursuit, et il y a un risque d'assignation.

Mise en place d'un plan conventionnel de redressement ou de mesures imposées ou recommandées

Si un plan conventionnel de redressement est conclu, celui-ci ne concerne que le règlement de l'arriéré de loyers et charges, sans remettre en cause l'acquisition de la clause résolutoire.

Sa mise en place n'entraîne donc pas la suspension des poursuites tendant à la résiliation du bail.

Lorsqu'un protocole de cohésion sociale a été conclu antérieurement à la recevabilité, le paiement des arriérés de loyer prévu par le protocole est suspendu jusqu'à la mise en œuvre des mesures de redressement. Lorsque ces dernières prévoient des modalités de règlement des arriérés de loyer, celles-ci se substituent à celles prévues dans le protocole de cohésion sociale dont la durée est prolongée jusqu'au règlement des arriérés, dans la limite de la durée des mesures de redressement.

Procédure de rétablissement personnel

Si le débiteur bénéficie d'une procédure de rétablissement personnel (PRP), sa dette locative pourra être effacée. La demande de résiliation du bail ne peut donc plus être engagée sur le fondement de la clause résolutoire mais le bailleur a toujours la possibilité de demander la résiliation du bail pour non-respect des obligations locatives.

Pour autant, si le locataire s'est maintenu dans le logement, il est tenu au paiement du loyer et des charges courantes (ceux-ci n'ayant pas fait l'objet de l'effacement).

En revanche, si la clause résolutoire est déjà acquise de plein droit depuis l'expiration du délai de deux mois suivant la délivrance au preneur d'un commandement de payer, l'effacement postérieur des dettes est sans incidence.

1. **LE SORT DU BAIL DANS LES PROCEDURES DE REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRE**

LA SUSPENSION DES POURSUITES DU BAILLEUR ET L'INTERDICTION DU PAIEMENT DES LOYERS ANTERIEURS L 622-21 DU CODE DE COMMERCE

L'art L622-22 précise que le jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire interrompt ou interdit toute action en justice de la part des créanciers.

Ce principe concerne tous les créanciers y compris le bailleur sauf ceux de l'article L622-17(créanciers postérieurs), **le bailleur se voit donc interdit d'introduire ou de poursuivre toute action en recouvrement du loyer ou charges ou encore toute action en résiliation du bail pour défaut de paiement** (CA DE PARIS 24 AVRIL 1998, DALLOZ 1998).

Il est à préciser que cette interdiction de poursuite profite également aux personnes physiques garantes quelle que soit la nature de leur engagement y compris ceux qui ont consenti un cautionnement réel.

Toutefois le législateur admet la compensation des dettes connexes, les dettes connexes sont des dettes issues d'un même lien contractuel. Cette exception a été introduite par le législateur en 1994 d'ailleurs il n'a fait que valider la jurisprudence qui l'admettait déjà (Cass com 19 mars 1991, BULL CIV 1991).

En la matière cette compensation s'opère le plus souvent entre les loyers impayés et le dépôt de garantie, en effet la plupart des baux commerciaux prévoient un dépôt de garantie pour assurer la bonne exécution du bail et le paiement des loyers. Ainsi la jurisprudence admet cette compensation ; à cet égard plusieurs illustrations : COUR D'APPEL DE VERSAILLES 24 FEV 1995 RJDA 1995N°889 ; COUR D'APPEL DE PARIS 26 JANV 2006 AJDI 2006.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

INEFFICACITE DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE POUR NON PAIEMENT DES LOYERS ET CHARGES ANTERIEURES

La clause résolutoire est paralysée en cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, en effet la loi répute non écrite toute clause prévoyant la résiliation du bail en cas d'ouverture d'une procédure collective.

Si le bailleur n'a pas déclenché le mécanisme de la clause résolutoire avant l'ouverture de la procédure collective, il ne peut plus le faire car L622-17 l'en empêche, toutefois si le bailleur a eu le temps de le faire avant l'ouverture de la procédure collective il lui faudrait respecter le statut des baux commerciaux en effet L145-41 du code de commerce dispose que « toute clause insérée dans le contrat prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement infructueux.

Il en est de même en cas de liquidation judiciaire en la matière un arrêt de la 3ème chambre civile de la cour de cassation du 9 janvier 2008 dispose que « les effets du commandement de payer visant la clause résolutoire sont suspendues par l'effet du jugement ouvrant la liquidation judiciaire du locataire dès lors qu'aucune décision passée en force de chose jugée constatant l'acquisition de cette clause résolutoire n'est intervenue avant ce jugement d'ouverture ».

Ainsi le bailleur n'aura plus qu'à déclarer sa créance d'arriérés de loyer et des charges au passif du locataire.

L'EXERCICE DU DROIT D'OPTION POUR LA CONTINUATION DU BAIL DANS LE REDRESSEMENT JUDICIAIRE.

Ce droit d'option pour la continuation des contrats en cours appartient au seul administrateur (L622-13) ou en cas d'absence de celui-ci au débiteur.

Cette option relative aux contrats en cours permet à l'administrateur de ne continuer que les contrats nécessaires et utiles à l'entreprise et donc ici au locataire, le contrat de bail étant vital il n'échappe pas au régime des contrats en cours.

Si l'administrateur décide de continuer le bail il se poursuit dans les conditions en vigueur au moment de la conclusion du contrat selon les prévisions contractuelles.

Cependant si l'administrateur ne se prononce pas sur le sort du bail, le bailleur soucieux de ce qu'il adviendra de son contrat et ne souhaitant pas demeurer dans l'incertitude peut opérer une mise en demeure soit par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'administrateur (L621-28 alinéa 1) de se prononcer sur le sort du bail en cours, l'absence de réponse entraine la résiliation de plein droit depuis la loi de 1994.

Cette résiliation est prononcée par le juge commissaire, en effet le silence de l'administrateur à la mise en demeure du bailleur valait décision implicite de résiliation du bail et ce même s'il avait manifesté son intention de le continuer en poursuivant le paiement des loyers (CA de Paris 26 sept 2001 : JURISDATA N° 2001-161452).

A ce sujet la Cour de Cassation a précisé la portée de la résiliation de plein droit visé par les alinéas 1et 3 de l'art L621-28 « celle-ci ne doit s'appliquer qu'après une mise en demeure de l'administrateur par le cocontractant (Cass com 8 mars 2003 DALLOZ 2003 page 972).

Toutefois tel n'est plus le cas de la jurisprudence actuelle car désormais la mise en demeure ne joue plus aucun rôle dans la résiliation. L'administrateur a le libre choix et il décide ainsi de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

continuer ou non le bail sans subir aucun moyen de pression de la part du bailleur.

Cependant la résiliation peut intervenir après la poursuite du contrat de bail soit à l'initiative de l'administrateur soit à l'initiative du bailleur.

LA RESILIATION DU CONTRAT DE BAIL CONTINUE

La loi autorise l'administrateur à résilier unilatéralement le bail dont il avait exigé la continuation s'il s'aperçoit qu'il ne disposera pas des fonds nécessaires pour honorer ses engagements à l'échéance convenue. Les indemnités résultant de la décision de l'administrateur de mettre fin au contrat de bail auquel il avait dans un premier temps exigé la continuation sont assimilés à des créances antérieures soumises à la déclaration au passif (CASS COM 15 OCT 2002 BULL CIV 2002) ils sont donc exclus du régime des créances postérieures (L622-17).

De son côté le bailleur peut également demander la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges postérieures mais il ne peut agir que trois mois après le jugement d'ouverture.

L'EXERCICE DU DROIT D'OPTION DANS LA LIQUIDATION JUDICIAIRE

Le liquidateur dispose des mêmes prérogatives que l'administrateur quant à l'option de la continuation du bail .**En effet il appartient au liquidateur de décider de continuer le contrat ou de le résilier** (article L 641-12).La continuation du bail doit être nécessaire à la poursuite temporaire de l'activité. Avant d'opter il appartient au liquidateur de bien s'assurer qu'il sera en mesure de payer les loyers et charges postérieures. D'ailleurs, après l'option, s'il lui apparaît qu'il n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, il peut y mettre fin. **Une fois le contrat poursuivi, le liquidateur doit payer le bailleur aux échéances convenues et le contrat se poursuit aux conditions en vigueur au moment de la conclusion du contrat et avec toutes les obligations qui s'y attachent.**

-LA CESSION DE BAIL :

En cas de cession du droit au bail d'un immeuble affecté à l'activité de l'entreprise dont un débiteur en liquidation judiciaire est titulaire, dans les conditions prévues au contrat conclu avec le bailleur, **le liquidateur doit obtenir l'autorisation du juge-commissaire** suivant les modalités prévues à l'article L 622-18 précité.

-LA RESILIATION DU BAIL :

D'après l'article L622-12 alinéa 4 « **le bailleur peut demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail pour des causes antérieures au jugement d'ouverture de liquidation judiciaire** » « **à ce sujet les causes antérieures ne peuvent concerner que les obligation autres que le paiement d'une somme d'argent** » .Ne sont permises alors que les actions fondées sur l'inexécution des obligations de faire ou de ne pas faire.

Le bailleur peut intenter une action en résiliation pour le défaut de paiement des loyers et charges postérieures au jugement d'ouverture .En effet les loyers et charges doivent être payées à l'échéance pendant la période ou le bail est continué, ainsi s'il y a défaut de paiement le bailleur peut demander au juge commissaire de prononcer la résiliation du contrat de bail et il doit agir dans un délai de trois mois après l'ouverture du jugement de liquidation.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés